

Holmlia Senter vei 31



Velkommen til

Holmlia Senter vei 31



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Holmlia Senter

Attraktivt beliggende 4-roms selveierleilighet m/solrik balkong vendt mot rolige og frodige grøntområder - Parkering

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	25 708,-
Omkostninger	111 750,-
Totalpris	4 527 458,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 012,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3

Etasje	-1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no




LES FORMES
ORGANIQUES



Kort fortalt

- Velkommen til Holmlia Senter vei 31. Her finner du en lys og innbydende 4-roms leilighet med en gjennomtenkt og familievennlig planløsning. Boligen har en attraktiv, intern beliggenhet - vendt mot rolige fellesområder og en solrik balkong. Her bor du i naturskjønne omgivelser, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen - butikker, skoler, kollektivtransport og flotte turområder rett utenfor døren.

- Romslig 4-roms selveierleilighet
- Solrik balkong
- Lekkert, separat kjøkken med moderne innredning
- Parkeringsplass
- A-konto oppvarming inkl.
- Nabo til Holmlia Senter og offentlig transport
- Nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter
- Barnevennlig og rolig bomiljø

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom, To boder
BRA-e: 1 kvm. Utebod.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 9 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet




FLOWER POETRY
SALÔN des FLEURS


FLOWER POETRY
SALÖN des FLEURS









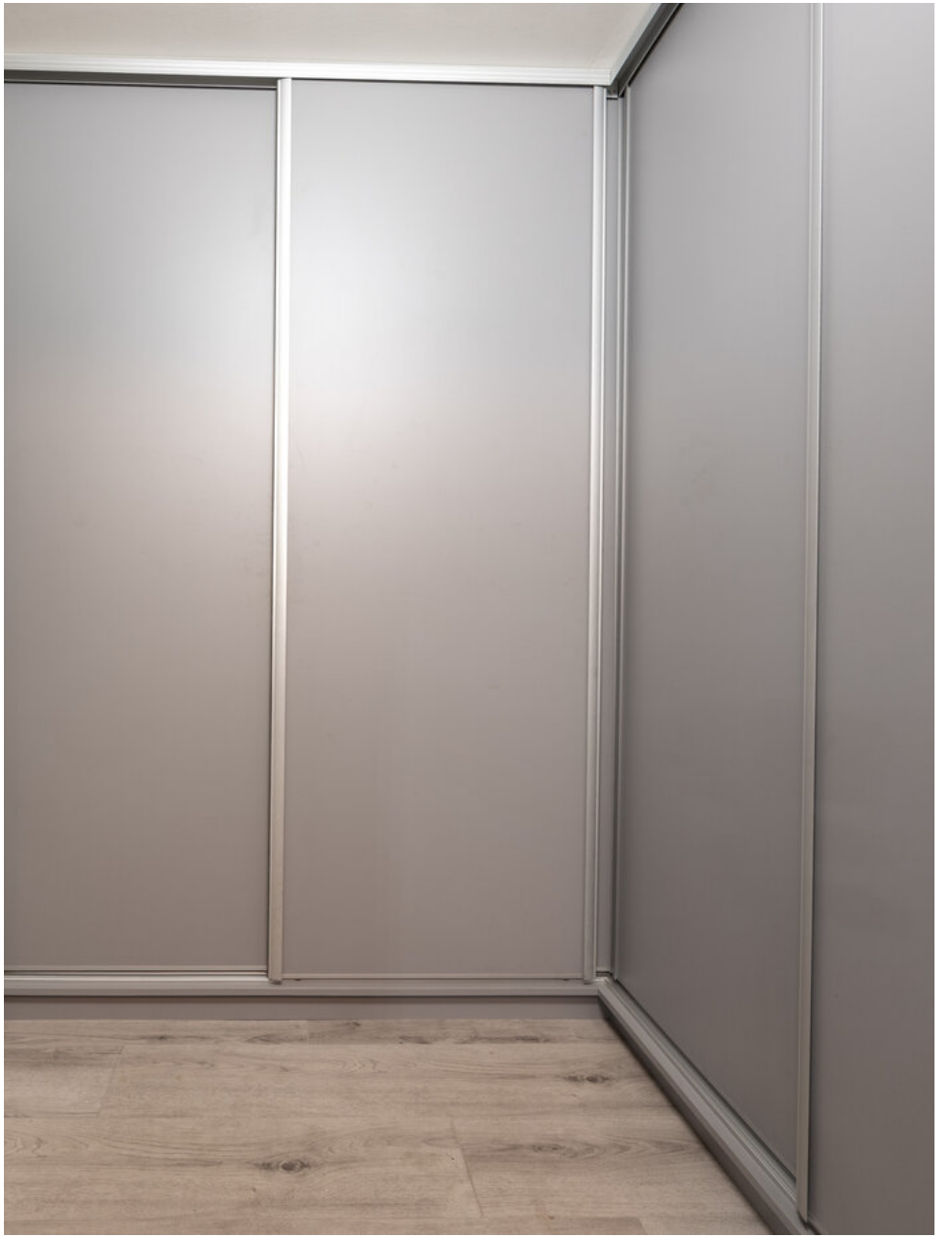



LES FORMES
ORGANIQUES



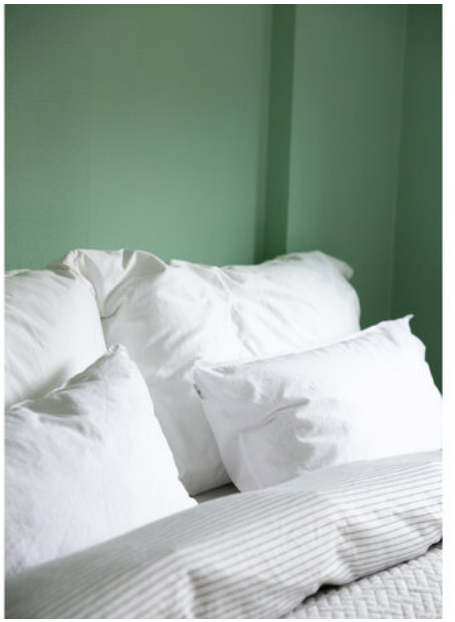
















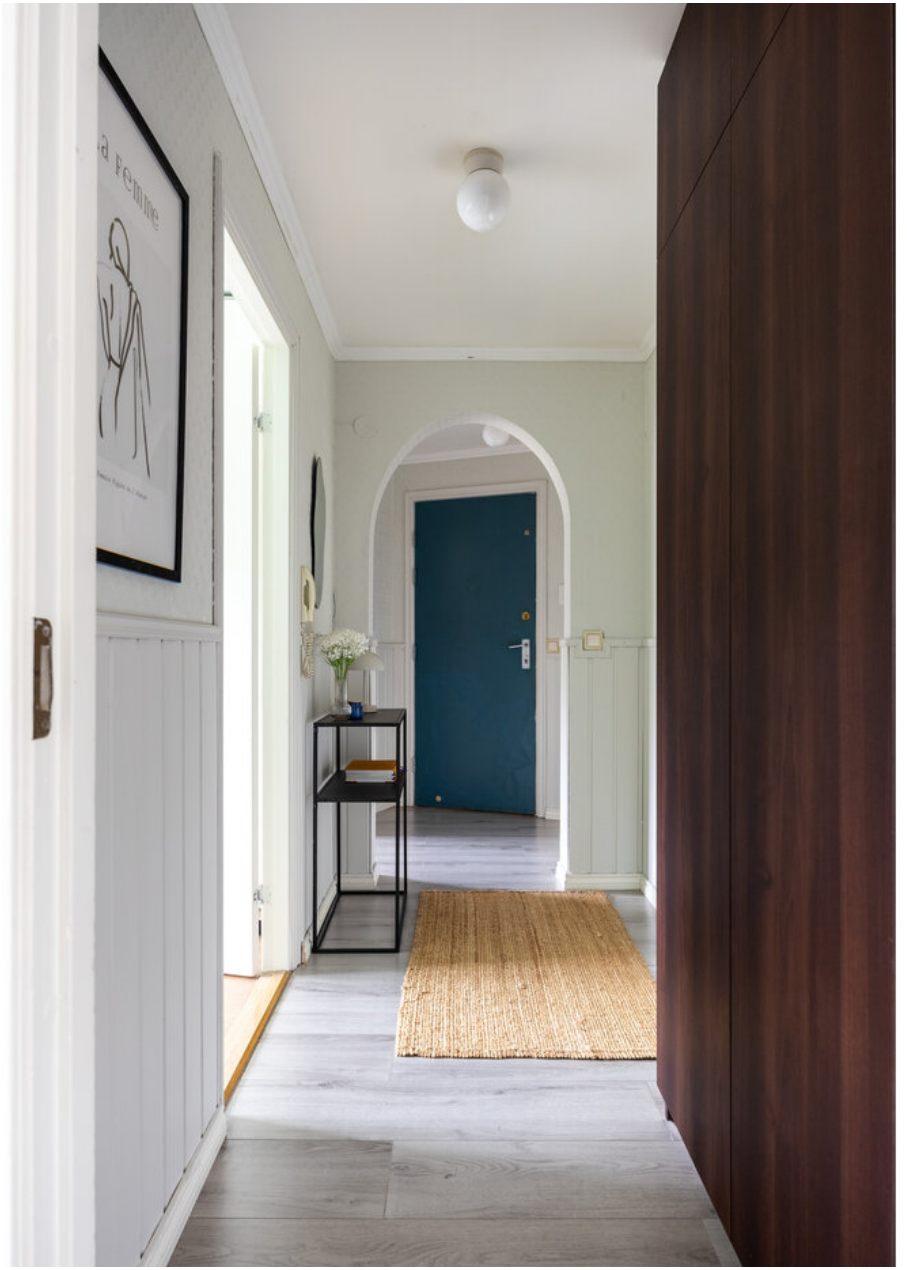









SALON des FLEURS




LOUIS VUITTON




SAMSUNG




P
1011


MENY
VINMONOPOLET
Clas Ohlson
Oslo
HOLMLIA SENTER
Kid
APOTEK1
nille
ARK
Cutters
DYREGÅ
BAKER NORDBY
SUBWAY
MESTER GRØNN
Normal
Velkommen


Holmlia stasjon


Holmlia flerbrukshall og bad





Informasjon

Holmlia Senter vei 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0572/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmlia Senter vei 31, 1255 OSLO
Gnr 185, bnr 70, snr 159 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thanushiya Nalvelalgan
Nagulathas Arumainayagam

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
25 708,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 415 708,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
110 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 527 458,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 540 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
-1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom, To boder
BRA-e: 1 kvm. Utebod.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 9 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet

Innhold

Leiligheten ligger i blokkens underetasje og inneholder: Entré/gang, tre soverom, stue/spisestue, kjøkken, bad, to innvendige boder. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk utebod på balkongen.

Entré:
Leiligheten har en lys og romslig entré/gang, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppheng av yttertøy e.l.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet - som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 m^2, som skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet på sommerstid.

Kjøkken:
Delikat kjøkken av god størrelse. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stuen - et hyggelig og sosialt oppholdsrom.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom. Alle soverommene har god plass til seng, nattbord, kommode eller annet ønsket møblement.

Bad:
Lyst og romslig bad med flislagte overflater. Badet er innredet med to servanter, veggskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Montert tørkeskap.

Innvendige boder:
Leiligheten har to praktiske innvendige boder.

Standard

Leilighet i 1.underetasje i boligbygg fra 1983. Leilighet med normal og noe eldre standard. Det bør påregnes kostnader tilknyttet oppussing av enkelte bygningsdeler. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 11
TG2: 10
TG3: 1
TG IU: Ingen

Tekniske rom:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert. MB kjøkkeninnredning fra 2021.

Bad:
Bad av ukjent årstall med flisbelagt gulv og eldre sluk i metall. Flisbelagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant ved dusjkabinett. Dusjkabinett, gulvstående klosett, to servanter og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap er montert.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malt tapet/strie, malt brystningspanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.
Tak: Pusset og malt overflate i kjøkken. Pusset og malte overflater for øvrig.

VVS:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Mekanisk avtrekk med ventil i bad og boder.
- Avtrekk via kjøkkenvifte i kjøkken.

Elektriske anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles trappeoppgang

Diverse:
- Markiser er montert over balkong.
- Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue og entré.
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i en bod.

Modernisering og påkostninger

2024:
• Rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør
• Infrastruktur elbil-lading

2021:
• Garasjer

2016:
• Utskifting av vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2014

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: proff elektriker as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? proff elektriker as

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: vi har ikke el bil

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fjeldlund boligsameie har renset avløp på hele blokk i 2024-2025

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: fjeldlund boligsameie har kontrollert renset alle ventilasjon på leilighet bad og kjøkken i 2024-2025

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Vinduer og dører:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9,5 m^2
- Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.
- Utebod i trekonstruksjon på ca. 1 m^2.
- Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Rom under terreng:
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Ytterdører:
Døren bærer preg av slitasje med riper/hakk. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom

10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG2.

Varme generelt:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten tilfredsstillende avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg. Ved befaring ble det registrert mangelfullt avtrekk fra ventilene. Luftstrømmen ble kontrollert med papir, og trekkforholdene vurderes som utilstrekkelige. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det anbefales at anlegget kontrolleres og utbedres.

Elektrisk anlegg:
Store deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Overflater på innvendige vegger:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riss.

Overflater på innvendig himling:
Det er observert riss/malingavflassing i takoverflaten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med malingavflassing og riss.

Utvendig solavskjerming:
Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

_____

Takstmannens vurdering ved TG 3:
Det er ikke registrert tilfredsstillende klemring av fukttett sjikt i sluket. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom fukttett sjiktet og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og underliggende konstruksjon. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsoner. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I

dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er tillegg registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, ifølge eier.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 098 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 012,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnadene i mnd. kr: 7.012,-
Herav:
Felleskostnader: kr 2.539,-
Kapitalkostnad (vinduslån): kr 807,-
Kabel-TV/Internett: kr 479,-
Kommunale avgifter: kr 1.120,-
Oppvarming: kr 1.890,-
Parkering: kr 50,-
Oppsparing underjordisk søppel: kr 127,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven .

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 7.012,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strømforbruk ca. XXX kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 178 686,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 714 744,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fjeldlund Boligsameie, orgnr. 975 590 119

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Fjeldlund Boligsameie, med organisasjonsnummer 975 590 119, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 197 boligseksjoner og 1 næringseiendom.

Forretningsfører for selskapet er Solibo AS. Selskapet har en hjemmeside på https://home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt.

Oppgangene vaskes av et rengjøringsbyrå en gang pr uke.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 25 708,-pr. 27.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån nr. 1 - Vinduslån
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1213.39.21603
Nominell rente (flyt): 7,25 %
Innfrielsesår: 2028
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.10.2025: kr 3 800 188
Andel av saldo: kr 25 708
IN-ordning: Ja

Lån nr. 2 - Garasjelån:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.41.22091
Nominell rente (flyt): 7,30 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: kr 1 219 631
Andel av saldo: 0 (Innfridd)
IN-ordning: Ja

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 21 306,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 1 308 230,-
Årsresultat for 2024: 3 362 715,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, jfr. eierseksjonslovens § 32.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Radiatorer for varmtvann vedlikeholdes for egen regning av den enkelte sameier. Rørene frem til radiatorene er sameiets ansvar.
Dørene til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer, verandaer og avskjermede utearealer vedlikeholdes av den enkelte sameier. Se vedtektenes paragraf 19.
Eventuell reparasjon må dekkes av seksjonseier.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Dyrehold skal registreres hos styret. I forbindelse med registreringen må en spesiell erklæring undertegnes. I erklæringen er inntatt ordensregler for dyrehold i sameiet og konsekvensen av brudd på disse.
Følgende regler gjelder:
4.1 Dyrets navn og rase skal registreres hos styret.
4.2 Dyret må ikke luftes i boligsameiet. Med dette menes at sameiets eiendom og uteanlegg ikke skal være dyretoalett.
4.3 Dyret skal føres i bånd på sameiets eiendom.
4.4 Dyrets eier har en spesiell plikt til å holde dyrene borte fra barnas lekeplasser.
4.5 Ekskrementer som ved et uhell skulle komme, må fjernes med en gang
4.6 Ved tre begrunnede skriftlige klager fra andre beboere, må dyret omgående fjernes fra boligsameiet. Å unnlate å etterkomme fjerning av dyr, etter skriftlig beskjed fra styret, er å betrakte som vesentlig mislighold.

Sameiets forsikring

GJENSIDIGE FORSIKRING ASA
Polisenr. 82008084

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 960 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Holmlia i Søndre Nordstrand. Her bor du i et grønt og rolig nabolag, med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Nabolaget er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, og kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til naturen.

Holmlia er kjent for sitt gode bomiljø med korte avstander til alt man trenger i hverdagen. Holmlia Senter, som ble totalrenovert og gjenåpnet i 2021, ligger som nærmeste nabo og byr på et bredt spekter av fasiliteter og tjenester. Her finner du et godt utvalg butikker, kaféer, spisesteder, treningssenter, apotek, Vinmonopol og andre servicetilbud. For dagligvarehandel finnes det flere alternativer i nærområdet, blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop Extra, alle i gangavstand fra eiendommen. I tillegg er det kort kjøretur til Lambertseter senter, Senter Syd Mortensrud, Kolbotn Torg og Sæter Torg, som tilbyr et utvidet utvalg av butikker, kulturtilbud og spisesteder

For den som setter pris på natur og friluftsliv, finnes det mange flotte turområder rett utenfor døren. Holmlia grenser til markaområder som Rosenholm, Grønliåsen og Østmarka, som byr på fine tur- og sykkelstier, samt skiløyper om vinteren. I tillegg ligger Hvervenbukta og Bunnefjorden kun en kort kjøretur unna, med flotte badeplasser, kyststier og muligheter for både bading, kajakkpadling og piknik i sommerhalvåret.

Holmlia har også et aktivt og inkluderende lokalmiljø, med et rikt idretts- og kulturtilbud. Her finner du blant annet Holmlia Sportsklubb, som tilbyr fotball, håndball og flere andre aktiviteter, samt Holmlia Bad med svømmehall og treningsfasiliteter. I tillegg arrangeres det jevnlig lokale kulturarrangementer, markeder og konserter som skaper liv og fellesskap i bydelen.

Et nytt og viktig tilskudd til området er OsloMet Holmlia, som har etablert seg i nabolaget som en base for praksisnære studier og forskningsaktiviteter, særlig innen helse, barnevern og sosialt arbeid. Tilknytningen til OsloMet gir området økt faglig aktivitet og gjør det til et attraktivt sted både for fagpersoner og studenter.

Skoler og barnehager:
Leiligheten ligger i et barnevennlig område med flere barnehager og skoler i nærheten. For de minste finnes barnehager som Holmlia barnehage og flere private og kommunale alternativer i gangavstand. Området har også Holmlia skole (1.–10. trinn) som ligger kort vei fra boligen, samt tilgang til ungdomsskole og videregående skoler i bydelen. Dette gjør boligen svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort vei til både skolevei og trygge lekemuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser. Holmlia stasjon ligger kun få minutters gange unna, og herfra tar toget deg til Oslo S på rundt 12 minutter. Det går også hyppige bussavganger til både Mortensrud, Hauketo og Bjørvika, noe

som gjør området godt egnet for pendlere.

Skoler og barnehager

Området er spesielt godt tilrettelagt for familier. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og både Holmlia skole, Hallagerbakken skole og Rosenholm skole ligger innen trygg gang- eller sykkelavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med boder, datert 13.11.1985.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for fasadeenring, ny balkonger og inngangsparti, datert 28.11.1996.

Dagens romløsning samsvarer med godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boligformål etter S-2449, datert 04.03.1980. Reguleringsplan med reg.best. for gnr. 191 bnr. 5 og gnr. 191 bnr. 153 m.fl., Fjellund i Holmlia - byggeområde for boliger, tomt for off. bygninger, tomt for næringsvirksomhet, friområder, trafikkområder m.m.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Asperudveien 60 - bruksendring av 2. etasje fra kontor til bolig - Blokk B
Saksnummer: 2025/12085 - Byggesak
Mottatt sak: 10.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555180
Status: Under behandling

Holmlia senter vei 9 - bruksendring fra forretning til servering - Jønk
Saksnummer: 2025/10226 - Byggesak
Mottatt sak: 19.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457284
Status: Under behandling

Holmlia Senter vei 17 og 18 - søknad om fasadeendring, ombygging og bruksendring av underetasje til treningsstudio
Saksnummer: 2025/10178 - Byggesak

Mottatt sak: 18.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458278
Status: Under behandling

Holmlia Senter vei - avstenging av vei
Saksnummer: 2025/05775 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 10.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555503
Status: Under behandling

Liakollveien - riving og oppføring av service- og toalettbygg for bussjåfører ved Holmlia stasjon
Saksnummer: 2025/15209 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459827
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Rosenholm - Områderegulering
Saksnummer: 202316451 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06957
Status: Saken er avsluttet

Ravnåsveien 5-17 og Hallagerbakken 8-18 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av boliger - Plansak avsluttet
Saksnummer: 202204223 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.03.2022, Avsluttet: 14.11.2022
Status: Saken er avsluttet

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Åsbråten - Dialogfase før offentlig ettersyn - Oppføring av omsorgsboliger
Saksnummer: 201910351 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.06.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06779
Status: Saken er avsluttet

Nordåsveien 171 - 173 - Planforslag til offentlig ettersyn - Avlastningsboliger for ungdom
Saksnummer: 201918088 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06796
Status: Saken er avsluttet

Nytt dobbeltspor Oslo - Ski, Follobanen - Detaljregulering med konsekvensutredning - Follobanen - S-4735
Saksnummer: 201006489 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.06.2010, Avsluttet: 18.02.2020
Status: Saken er avsluttet

Se kommunens hjemmesider for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/70/159:
29.07.1983 - Dokumentnr: 21750 - Erklæring/avtale
Div. bestemmelser vedr. ledningsnett, adkomst, ubebygget areal m.v.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1983 - Dokumentnr: 37106 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1998 - Dokumentnr: 27049 - Bruksrett
Bruksrett til boder.
Rettighetshaver: Holmlia Senter Sameie II.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1983 - Dokumentnr: 5273 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:70

03.05.1984 - Dokumentnr: 21149 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 159
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/17160
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 159
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/17160

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 159
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/17326

12.01.1999 - Dokumentnr: 1526 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:485 Bnr:1

05.08.2021 - Dokumentnr: 958758 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:1 - 24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:1 - 12
Adkomstrett for brann-og redningsetaten, ambulansetransport og
Renovasjonsetaten i Oslo kommune
Gjelder til 17.06.2025
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- Inkl. 1 x visning kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 789,- 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 2. november 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Holmlia Senter vei 31

Nabolaget Holmlia senter - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	26 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	14 min 6.6 km

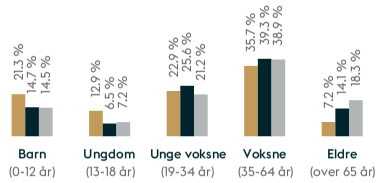
Offentlig transport

Holmlia stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	5 min 0.3 km
Ljabru Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.2 km

Barnehager

Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 ... 54 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmlia senter	1 111	373
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Holmlia flerbrukshall	2 min
Holmlia idrettspark	5 min
Holmlia Bad	2 min
Lia Trening	4 min

«Allt er nära, skolor, butiker, aktiviteter för barn.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100



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

Vedlegg

Holmlia Senter vei 31

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HOLMLIA SENTER VEI 31, 1255 OSLO

Gnr: 185 Bnr: 70 Seksjon: 159
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/10/2025
Utskriftsdato:	30/10/2025
Oppdragsnummer:	98474
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på balkong.
Leiligheten ligger i 1. underetasje med balkong.

Eier opplyser om at leiligheten disponerer en utvendig biloppstillingsplass, merket 0111.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard. Det bør påregnes kostnader tilknyttet oppussing av enkelte bygningsdeler.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2021:
– Lagt nytt innvendig laminatgulv i stue, kjøkken, bod (ved kjøkken) og soverom (ved stue).
– Montert nytt kjøkkeninnredning.
– Montering av diverse stikk/brytere i leiligheten.
– Montert skyvedør mellom stue og kjøkken.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Rom under terreng
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 300 000 – 500 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nagulathas Arumainayagam
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Nagulathas Arumainayagam , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 185 Bnr: 70 Seksjon: 159
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	27960.8 m²
Eierbrøk seksjon:	95 / 17326
Hjemmelshaver:	Nagulathas Arumainayagam og Thanushiya Nalvelalgan
Adresse:	Holmlia senter vei 31, 1255 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	29/10/2025	Signert egenerklæringsskjema datert 27.10.2025 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	29/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Underetasje	102	87	15
Sum bolig:	102	87	15

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Underetasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom	To boder, Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. Underetasje	102	1	0	9
Sum bolig:	102	1	0	9
Sum BRA:	103			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. Underetasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom, To boder	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Diverse utførende arbeid på el.anlegget som ble utført i 2021 av Proff Elektriker AS.
- Utførende arbeid tilknyttet kobling av nytt kjøkken i 2021, utført av Norsk VVS Ekspert AS.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Kjøkken, bad, boder.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Bod (ved kjøkken)

Tilstandsvurdering: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 1

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: Døren bærer preg av slitasje med riper/hakk.
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og gang.
Glatt hvit skyvedør mellom stue og kjøkken.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i kjøkkenet.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser o.l.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9,5 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt. Utebod i trekonstruksjon på ca. 1 m².
Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i badet og har normal funksjon.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG2. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad og boder.
Avtrekk via kjøkkenvifte i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, det ble ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med papir på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten tilfredsstillende avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg. Ved befaring ble det registrert mangelfullt avtrekk fra ventilene. Luftstrømmen ble kontrollert med papir, og trekkforholdene vurderes som utilstrekkelige. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Det anbefales at anlegget kontrolleres og utbedres.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles trappeoppgang.

Samsvarserklæring signert av Proff Elektriker AS og datert 01.11.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Montere følgende: 4 stk. stikk over kjøkkenbenk. Stikk til lys og ventilasjon i overskap. Stikk til Micro. Limt ledstrips i kjøkken over benk. Stikk til fryser. 5 stk. stikk i stue bak tv. Nytt antenne punkt. Montere fresh vifte med bryter og stikk i gud rom.

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

Tilstandsvurdering: Store deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert.

MB kjøkkeninnredning fra 2021.

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

TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte slitte laminatskjøter, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt tapet/strie, malt brystningspanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riss.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malt overflate i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observert riss/malingavflassing i takoverflaten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med malingavflassing og riss.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue og entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i en bod.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Bad av ukjent årstall. Forventet levetid på våtrommet er oppnådd. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad

Beskrivelse: Bad av ukjent årstall med flisbelagt gulv og eldre sluk i metall. Flisbelagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant ved dusjkabinett. Dusjkabinett, gulvstående klosett, to servanter og opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap er montert.

Tilstandsvurdering: Det er ikke registrert tilfredsstillende klemring av fukttett sjikt i sluket. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom fukttett sjiktet og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og underliggende konstruksjon.
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsoner. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er tillegg registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-500 000,-

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nalvelalgan, Thanushiya	9578-5999-4-2244562	2025-10-27 19:08:30
Arumainayagam, Nagulathas	9578-5999-4-2917408	2025-10-27 19:15:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0572/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmlia Senter vei 31, 1255 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Thanushiya Nalvelalgan, Nagulathas Arumainayagam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2014

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: 82008084
Forsikret i: gjensidige

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: proff elektriker as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? proff elektriker as

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

Eventuell kommentar: vi har ikke el bil

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fjeldlund boligsameie har renset avløp på hele blokk i 2024-2025

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?
Ja

Beskriv: fjeldlund boligsameie har kontrollert renset alle ventilasjon på leilighet bad og kjøkken i 2024-2025

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?
Nei

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?
Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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 endringer 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?
Nei

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0572/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arumainayagam, Nagulathas	**2025-10-27**	**Nalvelalgan, Thanushiya**	**2025-10-27**

Identifikasjon

bankID Arumainayagam, Nagulathas

Identifikasjon

bankID Nalvelalgan, Thanushiya

Signicat

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

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 9. januar 2025
Fakturanummer: 542694779
Kundenummer: 7955517

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Nagulathas, skann QR-koden her
I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
999,56 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	23.01.2025
Kontonummer	8101 23 73759
KID-nummer	7955517000100076
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Spotpris** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time, og består av et fastbeløp på 49 kr/mnd og et påslag på 3,90 øre/kWh. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2025. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Spotpris 01.09.2024 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3510 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.12.24 - 01.01.25	486,22 kWh	86,38 øre/kWh	420,01 kr
Fastbeløp	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Påslag strømavtale	01.12.24 - 01.01.25	486,22 kWh	3,90 øre/kWh	18,96 kr
Sum				**487,97 kr**

Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Trygg Hverdag	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.12.24 - 01.01.25	486,22 kWh	9,90 øre/kWh	48,14 kr
Sum				**166,14 kr**

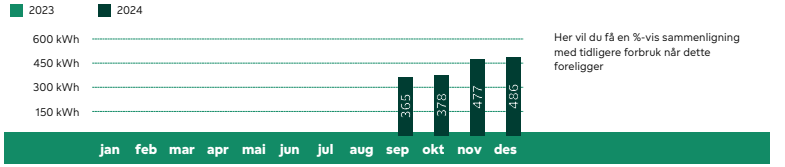
Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.12.24 - 01.01.25	234,08 kWh	30,70 øre/kWh	71,86 kr
Energiledd Natt og Helg	01.12.24 - 01.01.25	252,13 kWh	23,20 øre/kWh	58,50 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.12.24 - 01.01.25	31 dager	230,00 kr/md.	230,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.12.24 - 01.01.25	-108,22 kWh	111,72 øre/kWh	-120,90 kr
Energifondet	01.12.24 - 01.01.25	234,08 kWh	1,25 øre/kWh	2,93 kr
Energifondet	01.12.24 - 01.01.25	252,13 kWh	1,25 øre/kWh	3,15 kr
Elavgift	01.12.24 - 01.01.25	234,08 kWh	20,55 øre/kWh	48,10 kr
Elavgift	01.12.24 - 01.01.25	252,13 kWh	20,55 øre/kWh	51,81 kr
Sum				**345,45 kr**

Beløp å betale **999,56 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 212,29

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser sammen med fakturaspesifikasjon på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter vei 31
1255 OSLO

Avregning

Elvia AS	345,45 kr
Nettobeløp	252,18 kr
MVA	*93,27 kr*
Å betale	**345,45 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	11134366
Fakturanummer	21242619
Fakturadato	02.01.2025

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

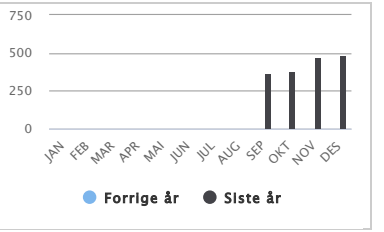
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 510 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.561 kW	10.12.2024	kl. 20:00
3.338 kW	05.12.2024	kl. 19:00
3.398 kW	12.12.2024	kl. 13:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,099 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.12.24 - 01.01.25	Energi	486.215 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.12.24-01.01.25	234,081 kWh	24,56 øre/kWh	25.00	57,49	14,37	71,86
Energiledd Natt og Helg	01.12.24-01.01.25	252,134 kWh	18,56 øre/kWh	25.00	46,80	11,70	58,50
Midlertidig strømstønad	01.12.24-01.01.25	108,22 kWh	-1,12 kr/kWh	0.00	- 120,90	0,00	- 120,90
Fastledd 2 - 5 kW	01.12.24-01.01.25	1 mnd	184,00 kr/Mnd	25.00	184,00	46,00	230,00
Elavgift	01.12.24-01.01.25	234,081 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	38,48	9,62	48,10
Energifondet	01.12.24-01.01.25	234,081 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,34	0,59	2,93
Elavgift	01.12.24-01.01.25	252,134 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	41,45	10,36	51,81
Energifondet	01.12.24-01.01.25	252,134 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,52	0,63	3,15
			Totalt		252,18	93,27	**345,45**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 9. desember 2024
Fakturanummer: 542184758
Kundenummer: 7955517

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Nagulathas, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
989,71 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	23.12.2024
Kontonummer	8101 23 73759
KID-nummer	7955517000100050
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Spotpris** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time, og består av et fastbeløp på 49 kr/mnd og et påslag på 3,90 øre/kWh. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Spotpris 01.09.2024 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3510 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.11.24 - 01.12.24	477,12 kWh	72,07 øre/kWh	343,87 kr
Fastbeløp	01.11.24 - 01.12.24	30 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Påslag strømavtale	01.11.24 - 01.12.24	477,12 kWh	3,90 øre/kWh	18,61 kr
Sum				**411,48 kr**

Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.11.24 - 01.12.24	30 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Trygg Hverdag	01.11.24 - 01.12.24	30 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.11.24 - 01.12.24	477,12 kWh	9,90 øre/kWh	47,23 kr
Sum				**165,23 kr**

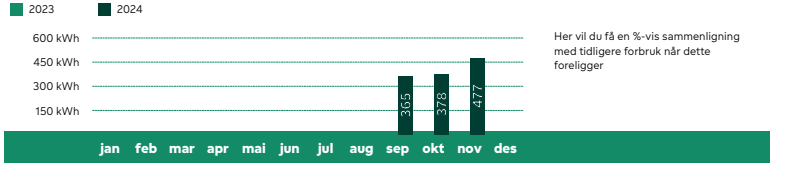
Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.11.24 - 01.12.24	239,35 kWh	30,70 øre/kWh	73,48 kr
Energiledd Natt og Helg	01.11.24 - 01.12.24	237,77 kWh	23,20 øre/kWh	55,15 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.11.24 - 01.12.24	30 dager	230,00 kr/md.	230,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.11.24 - 01.12.24	-111,18 kWh	44,66 øre/kWh	-49,65 kr
Energifondet	01.11.24 - 01.12.24	237,77 kWh	1,25 øre/kWh	2,98 kr
Energifondet	01.11.24 - 01.12.24	239,35 kWh	1,25 øre/kWh	2,99 kr
Elavgift	01.11.24 - 01.12.24	239,35 kWh	20,55 øre/kWh	49,19 kr
Elavgift	01.11.24 - 01.12.24	237,77 kWh	20,55 øre/kWh	48,86 kr
Sum				**413,00 kr**

Beløp å betale **989,71 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 196,08

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser sammen med fakturaspesifikasjon på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



Her vil du få en %-vis sammenligning med tidligere forbruk når dette foreligger

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter vei 31
1255 OSLO

Avregning

Elvia AS	413,00 kr
Nettobeløp	320,47 kr
MVA	*92,53 kr*
Å betale	**413,00 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	1134366
Fakturanummer	20236327
Fakturadato	02.12.2024

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 510 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.790 kW	05.11.2024	kl. 20:00
3.238 kW	17.11.2024	kl. 10:00
3.538 kW	24.11.2024	kl. 18:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,189 kW**. For mer informasjon, se Min side*

Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.11.24 - 01.12.24	Energi	477.122 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.11.24-01.12.24	239,348 kWh	24,56 øre/kWh	25.00	58,78	14,70	73,48
Energiledd Natt og Helg	01.11.24-01.12.24	237,774 kWh	18,56 øre/kWh	25.00	44,13	11,03	55,16
Midlertidig strømstønad	01.11.24-01.12.24	111,177 kWh	-44,66 øre/kWh	0.00	-49,65	0,00	-49,65
Fastledd 2 - 5 kW	01.11.24-01.12.24	1 mnd	184,00 kr/Mnd	25.00	184,00	46,00	230,00
Elavgift	01.11.24-01.12.24	239,348 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	39,35	9,83	49,18
Energifondet	01.11.24-01.12.24	239,348 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,39	0,60	2,99
Elavgift	01.11.24-01.12.24	237,774 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	39,09	9,78	48,87
Energifondet	01.11.24-01.12.24	237,774 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,38	0,59	2,97
			Totalt		320,47	92,53	**413,00**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 6. november 2024
Fakturanummer: 541232810
Kundenummer: 7955517

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Nagulathas, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
665,29 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	20.11.2024
Kontonummer	8101 23 73759
KID-nummer	7955517000100035
Inkludert nettleie	Elvia AS

Fortum har nå byttet bank, og vi har derfor fått nytt kontonummer. Du trenger ikke foreta deg noe. Med eFaktura vil endringen av kontonummer skje automatisk.

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Spotpris** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time, og består av et fastbeløp på 49 kr/mnd og et påslag på 3,90 øre/kWh. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Spotpris 01.09.2024 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3510 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.10.24 - 01.11.24	378,46 kWh	49,39 øre/kWh	186,94 kr
Fastbeløp	01.10.24 - 01.11.24	31 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Påslag strømavtale	01.10.24 - 01.11.24	378,46 kWh	3,90 øre/kWh	14,76 kr
Sum				**250,70 kr**

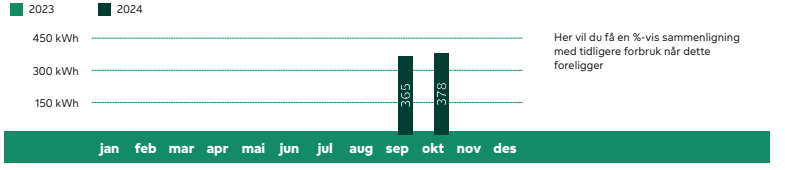
Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.10.24 - 31.10.24	30 dager	0,00 kr/md.	0,00 kr
Trygg Hverdag Gratis	01.10.24 - 31.10.24	30 dager	0,00 kr/md.	0,00 kr
Grønt Valg	31.10.24 - 01.11.24	1 dag	59,00 kr/md.	1,90 kr
Trygg Hverdag	31.10.24 - 01.11.24	1 dag	59,00 kr/md.	1,90 kr
Opprinnelsesgaranti	01.10.24 - 31.10.24	366,69 kWh	0,00 øre/kWh	0,00 kr
Opprinnelsesgaranti	31.10.24 - 01.11.24	11,77 kWh	9,90 øre/kWh	1,17 kr
Sum				**4,97 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.10.24 - 01.11.24	201,56 kWh	30,70 øre/kWh	61,88 kr
Energiledd Natt og Helg	01.10.24 - 01.11.24	176,90 kWh	23,20 øre/kWh	41,03 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.10.24 - 01.11.24	31 dager	230,00 kr/md.	230,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.10.24 - 01.11.24	-9,95 kWh	58,42 øre/kWh	-5,81 kr
Energifondet	01.10.24 - 01.11.24	201,56 kWh	1,25 øre/kWh	2,53 kr
Energifondet	01.10.24 - 01.11.24	176,90 kWh	1,25 øre/kWh	2,21 kr
Elavgift	01.10.24 - 01.11.24	176,90 kWh	20,55 øre/kWh	36,35 kr
Elavgift	01.10.24 - 01.11.24	201,56 kWh	20,55 øre/kWh	41,43 kr
Sum				**409,62 kr**

Beløp å betale **665,29 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 133,85

Forbrukshistorikk



Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Nagulathas Arumainayagam
Holmlia Senter vei 31
1255 OSLO

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	11134366
Fakturanummer	19226100
Fakturadato	01.11.2024

Avregning

Elvia AS	409,62 kr
Nettobeløp	326,53 kr
MVA	*83,09 kr*
Å betale	**409,62 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

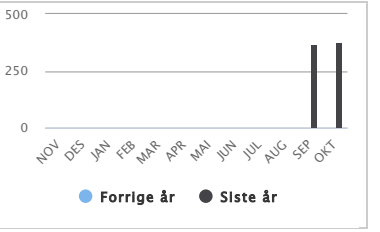
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 510 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.291 kW	27.10.2024	kl. 11:00
2.376 kW	19.10.2024	kl. 10:00
2.426 kW	06.10.2024	kl. 13:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,364 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.10.24 - 01.11.24	Energi	378.460 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.10.24-01.11.24	201,562 kWh	24,56 øre/kWh	25.00	49,50	12,38	61,88
Energiledd Natt og Helg	01.10.24-01.11.24	176,898 kWh	18,56 øre/kWh	25.00	32,83	8,20	41,03
Midlertidig strømstønad	01.10.24-01.11.24	9,947 kWh	-58,42 øre/kWh	0.00	-5,81	0,00	-5,81
Fastledd 2 - 5 kW	01.10.24-01.11.24	1 mnd	184,00 kr/Mnd	25.00	184,00	46,00	230,00
Elavgift	01.10.24-01.11.24	201,562 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	33,14	8,28	41,42
Energifondet	01.10.24-01.11.24	201,562 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,02	0,51	2,53
Elavgift	01.10.24-01.11.24	176,898 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	29,08	7,27	36,35
Energifondet	01.10.24-01.11.24	176,898 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,77	0,45	2,22
			Totalt		326,53	83,09	**409,62**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 7. august 2024
Fakturanummer: 539579783
Kundenummer: 7154446

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Thanushiya, skann QR-koden her
I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
674,82 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	21.08.2024
Kontonummer	6005 06 85317
KID-nummer	7154446000101687
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Fortum Marked** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Prisfrys – Med Prisfrys får du tilbud om å sikre strømprisen for en kortere periode av gangen. Du kan også få andre relevante tilbud som gir økt trygghet og forutsigbarhet. Det er vanligvis ingen binding på tilleggstjenesten Prisfrys, men tjenesten har binding når du har inngått en fastprisavtale.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Marked 01.05.2022 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3510 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 70705750005449164O
Målemetode: Timeverdier fra Elhub
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.07.24 - 01.08.24	290,86 kWh	38,27 øre/kWh	111,32 kr
Fastbeløp	01.07.24 - 01.08.24	31 dager	35,00 kr/md.	35,00 kr
Påslag strømavtale	01.07.24 - 01.08.24	290,86 kWh	3,90 øre/kWh	11,35 kr
Sum				**157,67 kr**

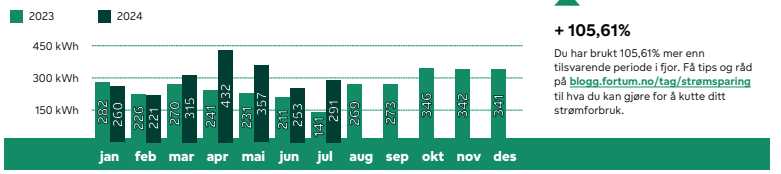
Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.07.24 - 01.08.24	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Prisfrys	01.07.24 - 01.08.24	31 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Trygg Hverdag	01.07.24 - 01.08.24	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.07.24 - 01.08.24	290,86 kWh	9,90 øre/kWh	28,80 kr
Sum				**195,80 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.07.24 - 01.08.24	170,87 kWh	26,45 øre/kWh	45,20 kr
Energiledd Natt og Helg	01.07.24 - 01.08.24	120,00 kWh	18,95 øre/kWh	22,74 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.07.24 - 01.08.24	31 dager	190,00 kr/md.	190,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.07.24 - 01.08.24	0,00 kWh	0,00 øre/kWh	0,00 kr
Energifondet	01.07.24 - 01.08.24	170,87 kWh	1,25 øre/kWh	2,14 kr
Energifondet	01.07.24 - 01.08.24	120,00 kWh	1,25 øre/kWh	1,50 kr
Elavgift	01.07.24 - 01.08.24	170,87 kWh	20,55 øre/kWh	35,11 kr
Elavgift	01.07.24 - 01.08.24	120,00 kWh	20,55 øre/kWh	24,66 kr
Sum				**321,35 kr**

Beløp å betale **674,82 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 123,16

Forbrukshistorikk



+ 105,61%

Du har brukt 105,61% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: NDEANOKK - IBAN: NO1860050685317

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	16389635
Fakturadato	01.08.2024

Avregning

Elvia AS	321,35 kr
Nettobeløp	257,08 kr
MVA	*64,27 kr*
Å betale	**321,35 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

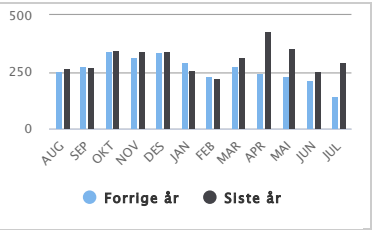
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 510 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.161 kW	09.07.2024	kl. 19:00
2.679 kW	14.07.2024	kl. 10:00
2.782 kW	03.07.2024	kl. 19:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,541 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.07.24 - 01.08.24	Energi	290.864 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.07.24-01.08.24	170,868 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	36,16	9,04	45,20
Energiledd Natt og Helg	01.07.24-01.08.24	119,996 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	18,19	4,55	22,74
Fastledd 2 - 5 kW	01.07.24-01.08.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.07.24-01.08.24	170,868 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	28,09	7,02	35,11
Energifondet	01.07.24-01.08.24	170,868 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,71	0,43	2,14
Elavgift	01.07.24-01.08.24	119,996 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	19,73	4,93	24,66
Energifondet	01.07.24-01.08.24	119,996 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,20	0,30	1,50
			Totalt		257,08	64,27	**321,35**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 12. juli 2024
Fakturanummer: 539331256
Kundenummer: 7154446

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Thanushiya, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
664,89 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	26.07.2024
Kontonummer	6005 06 85317
KID-nummer	7154446000101661
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Fortum Marked** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaing eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Marked 01.05.2022 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3510 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timeverdier fra Elhub
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.06.24 - 01.07.24	253,30 kWh	49,60 øre/kWh	125,64 kr
Fastbeløp	01.06.24 - 01.07.24	30 dager	35,00 kr/md.	35,00 kr
Påslag strømavtale	01.06.24 - 01.07.24	253,30 kWh	3,90 øre/kWh	9,88 kr
Sum				**170,52 kr**

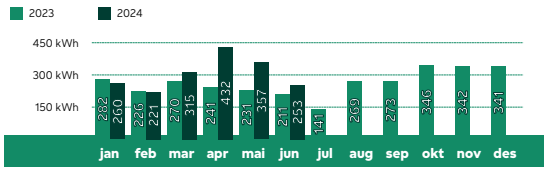
Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.06.24 - 01.07.24	30 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Prisfrys	01.06.24 - 01.07.24	30 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Trygg Hverdag	01.06.24 - 01.07.24	30 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.06.24 - 01.07.24	253,30 kWh	9,90 øre/kWh	25,08 kr
Sum				**192,08 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.06.24 - 01.07.24	143,80 kWh	26,45 øre/kWh	38,04 kr
Energiledd Natt og Helg	01.06.24 - 01.07.24	109,50 kWh	18,95 øre/kWh	20,75 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.06.24 - 01.07.24	30 dager	190,00 kr/md.	190,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.06.24 - 01.07.24	-5,64 kWh	30,32 øre/kWh	-1,71 kr
Energifondet	01.06.24 - 01.07.24	143,80 kWh	1,25 øre/kWh	1,80 kr
Energifondet	01.06.24 - 01.07.24	109,50 kWh	1,25 øre/kWh	1,36 kr
Elavgift	01.06.24 - 01.07.24	143,80 kWh	20,55 øre/kWh	29,55 kr
Elavgift	01.06.24 - 01.07.24	109,50 kWh	20,55 øre/kWh	22,50 kr
Sum				**302,29 kr**

Beløp å betale **664,89 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 121,53

Forbrukshistorikk



+ 19,97%

Du har brukt 19,97% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: NDEANOKK - IBAN: NO1860050685317

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	16050511
Fakturadato	09.07.2024

Avregning

Elvia AS	302,29 kr
Nettobeløp	241,49 kr
MVA	*60,80 kr*
Å betale	**302,29 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

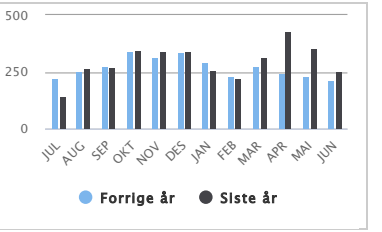
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 510 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
1.901 kW	30.06.2024	kl. 10:00
2.074 kW	03.06.2024	kl. 09:00
2.183 kW	18.06.2024	kl. 20:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,053 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.06.24 - 01.07.24	Energi	253.296 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.06.24-01.07.24	143,801 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	30,43	7,61	38,04
Energiledd Natt og Helg	01.06.24-01.07.24	109,495 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	16,60	4,15	20,75
Midlertidig strømstønad	01.06.24-01.07.24	5,642 kWh	-30,32 øre/kWh	0.00	-1,71	0,00	-1,71
Fastledd 2 - 5 kW	01.06.24-01.07.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.06.24-01.07.24	143,801 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	23,64	5,91	29,55
Energifondet	01.06.24-01.07.24	143,801 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,44	0,36	1,80
Elavgift	01.06.24-01.07.24	109,495 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	18,00	4,50	22,50
Energifondet	01.06.24-01.07.24	109,495 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,09	0,27	1,36
			Totalt		241,49	60,80	**302,29**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 11. juni 2024
Fakturanummer: 538242887
Kundenummer: 7154446

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Thanushiya, skann QR-koden her
I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
763,43 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	25.06.2024
Kontonummer	6005 06 85317
KID-nummer	7154446000101646
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Fortum Marked** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaing eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Marked 01.05.2022 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 3383 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timeverdier fra Elhub
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.05.24 - 01.06.24	357,47 kWh	47,53 øre/kWh	169,92 kr
Fastbeløp	01.05.24 - 01.06.24	31 dager	35,00 kr/md.	35,00 kr
Påslag strømavtale	01.05.24 - 01.06.24	357,47 kWh	3,90 øre/kWh	13,94 kr
Sum				**218,86 kr**

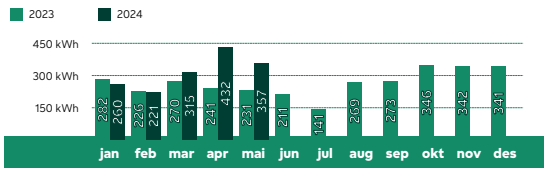
Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.05.24 - 01.06.24	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Prisfrys	01.05.24 - 01.06.24	31 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Trygg Hverdag	01.05.24 - 01.06.24	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.05.24 - 01.06.24	357,47 kWh	9,90 øre/kWh	35,39 kr
Sum				**202,39 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.05.24 - 01.06.24	167,30 kWh	47,00 øre/kWh	78,63 kr
Energiledd Natt og Helg	01.05.24 - 01.06.24	190,17 kWh	39,50 øre/kWh	75,11 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.05.24 - 01.06.24	31 dager	190,00 kr/md.	190,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.05.24 - 01.06.24	-27,13 kWh	22,20 øre/kWh	-6,02 kr
Energifondet	01.05.24 - 01.06.24	190,17 kWh	1,25 øre/kWh	2,37 kr
Energifondet	01.05.24 - 01.06.24	167,30 kWh	1,25 øre/kWh	2,09 kr
Sum				**342,18 kr**

Beløp å betale **763,43 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 142,10

Forbrukshistorikk



+ 54,88%

Du har brukt 54,88% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: NDEANOKK - IBAN: O6464680521067

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	14341867
Fakturadato	03.06.2024

Avregning

Elvia AS	342,18 kr
Nettobeløp	272,54 kr
MVA	*69,64 kr*
Å betale	**342,18 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

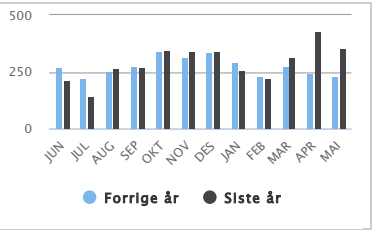
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 383 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.390 kW	10.05.2024	kl. 15:00
2.805 kW	15.05.2024	kl. 10:00
4.290 kW	19.05.2024	kl. 08:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,162 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.05.24 - 01.06.24	Energi	357.470 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.05.24-01.06.24	167,303 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	35,40	8,85	44,25
Energiledd Natt og Helg	01.05.24-01.06.24	190,167 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	28,83	7,21	36,04
Midlertidig strømstønad	01.05.24-01.06.24	27,133 kWh	-22,20 øre/kWh	0.00	-6,02	0,00	-6,02
Fastledd 2 - 5 kW	01.05.24-01.06.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.05.24-01.06.24	167,303 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	27,50	6,88	34,38
Energifondet	01.05.24-01.06.24	167,303 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,67	0,41	2,08
Elavgift	01.05.24-01.06.24	190,167 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	31,26	7,82	39,08
Energifondet	01.05.24-01.06.24	190,167 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,90	0,47	2,37
			Totalt		272,54	69,64	**342,18**

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 7. mai 2024
Fakturanummer: 537946943
Kundenummer: 7154446

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Hei Thanushiya, skann QR-koden her
I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
948,33 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	21.05.2024
Kontonummer	6005 06 85317
KID-nummer	7154446000101620
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Fortum Marked** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaing eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2024. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Marked
Estimert årlig strømforbruk : 3148 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Holmlia Senter vei 31
Målernummer: 7359992901578035
Målepunkt-ID: 707057500054491640
Målemetode: Timeverdier fra Elhub
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Forbruk**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.04.24 - 01.05.24	431,53 kWh	74,81 øre/kWh	322,83 kr
Fastbeløp	01.04.24 - 01.05.24	30 dager	35,00 kr/mnd	35,00 kr
Påslag strømavtale	01.04.24 - 01.05.24	431,53 kWh	3,90 øre/kWh	16,83 kr
Sum				**374,66 kr**

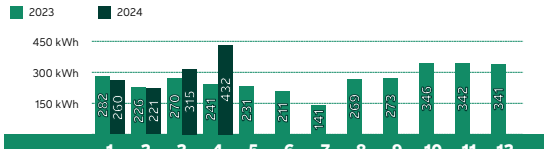
Tilleggstjenester	**Periode**	**Forbruk**	**Pris**	**Beløp**
Grønt Valg	01.04.24 - 01.05.24	30 dager	59,00 kr/mnd	59,00 kr
Prisfrys	01.04.24 - 01.05.24	30 dager	49,00 kr/mnd	49,00 kr
Trygg Hverdag *	01.04.24 - 01.05.24	30 dager	59,00 kr/mnd	59,00 kr
Opprinnelsesgaranti	01.04.24 - 01.05.24	431,53 kWh	9,90 øre/kWh	42,72 kr
Sum				**209,72 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Forbruk**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.04.24 - 01.05.24	215,42 kWh	47,00 øre/kWh	101,26 kr
Energiledd Natt og Helg	01.04.24 - 01.05.24	216,11 kWh	39,50 øre/kWh	85,35 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.04.24 - 01.05.24	30 dager	190,00 kr/mnd	190,00 kr
Midlertidig strømstønad *	01.04.24 - 01.05.24	-112,29 kWh	16,07 øre/kWh	-18,05 kr
Energifondet	01.04.24 - 01.05.24	216,11 kWh	1,25 øre/kWh	2,70 kr
Energifondet	01.04.24 - 01.05.24	215,42 kWh	1,25 øre/kWh	2,69 kr
Sum				**363,95 kr**

Beløp å betale **948,33 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 181,49
* Beløpet er fritatt for merverdiavgift.

Forbruk og Historikk



+ 78,78%

Du har brukt 78,78% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 939602738 (MVA)
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: NDEANOKK - IBAN: 06464680521067

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	13344830
Fakturadato	02.05.2024

Avregning

Elvia AS	363,95 kr
Nettobeløp	287,55 kr
MVA	*76,40 kr*
Å betale	**363,95 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

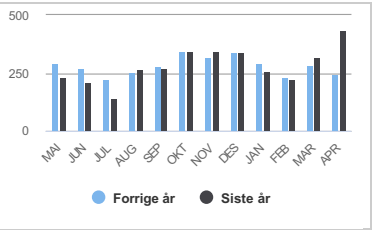
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 148 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.715 kW	20.04.2024	kl. 12:00
3.088 kW	23.04.2024	kl. 05:00
3.853 kW	06.04.2024	kl. 11:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,219 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Forbruk spesifisert Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Forbruk	Avlesningsmåte
01.04.24 - 01.05.24	431.527 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.04.24-01.05.24	215,422 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	45,58	11,40	56,98
Energiledd Natt og Helg	01.04.24-01.05.24	216,105 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	32,76	8,19	40,95
Midlertidig strømstønad	01.04.24-01.05.24	112,291 kWh	-16,07 øre/kWh	0.00	-18,05	0,00	-18,05
Fastledd 2 - 5 kW	01.04.24-01.05.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.04.24-01.05.24	215,422 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	35,42	8,85	44,27
Energifondet	01.04.24-01.05.24	215,422 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,15	0,54	2,69
Elavgift	01.04.24-01.05.24	216,105 kWh	16,44 øre/kWh	25.00	35,53	8,88	44,41
Energifondet	01.04.24-01.05.24	216,105 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,16	0,54	2,70
			Totalt		287,55	76,40	**363,95**

fortum

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

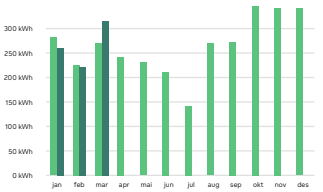
Faktura

Kundenummer
7154446
Målernummer
7359992901578035
Anleggsadresse
Holmlia Senter vei 31
Målepunkt-ID
707057500054491640
Fakturanummer
537758917
Fakturadato
10. april 2024
Prisområde
NO1

Beløp	Betalingsfrist	Kontonummer	KID-nummer
801,89	24.04.2024	6005 06 85317	7154446000101604

Forbruk og historikk

Forbruk hittil 2024
Forbruk 2023



Ditt strømforbruk i mars var **17 %** høyere enn for tilsvarende periode i fjor

Kjenner du noen som skal flytte?

Verv en venn slik at dere begge får *400 kr* i rabatt trukket av strømregningene deres. Finn din unike vervekode på Min side eller i appen.

Mine produkter og tjenester

FortumMarked er en spotprisavtale hvor prisen følger markedsprisen time for time på kraftbørsen NordPool.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Du har sikret deg trygghet når du trenger det mest. Med Trygg Hverdag har du en økonomisk trygghet dersom du skulle bli arbeidsledig, sykemeldt eller du opplever strømrelaterte skader i hjemmet.

For kunder som gikk til innkjøp av avtalen i perioden 01.01.2023 - 30.06.2023 gjelder en prisgaranti 6mnd. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning

Strøm fra Fortum Strøm			
	Forbruk 315,08 kWh á 86,80 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	273,50
	Fastbeløp kr 35,00 per måned (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	35,00
	Påslag strømavtale 315,08 kWh á 3,90 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	12,29
Tilleggstjenester			
	Grønt Valg kr 59,00 per måned (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	59,00
	Prisfrys kr 49,00 per måned (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	49,00
	Trygg Hverdag kr 59,00 per måned (for 1. mar - 1. apr 2024) *	kr	59,00
	Opprinnelsesgaranti 315,08 kWh á 9,90 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	31,19
Nettleie fra Elvia AS			
	Energiledd hverdag; 06-22 147,09 kWh á 38,34 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	56,39
	Energiledd Natt og Helg 167,99 kWh á 30,84 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	51,81
	Fastledd 2 - 5 kW kr 190,00 per måned (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	190,00
	Midlertidig strømstønad -74,69 kWh á 25,75 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024) *	kr	-19,23
	Energifondet 167,99 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	2,10
	Energifondet 147,09 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. mar - 1. apr 2024)	kr	1,84
Beløp å betale	Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 152,43	**kr**	**801,89**

* Beløpet er fritatt for merverdiavgift.

Ditt strømselskap: Fortum Strøm Tlf: 21 49 49 49 www.fortum.no NO 982 584 027 (MVA)
Ditt nettselskap: Elvia AS Tlf: 02024

Elsertifikat:
I henhold til lov om elsertifikater vil en elsertifikatkostnad bli belastet din strømpris. Se nve.no/elsertifikater for mer informasjon.

Sammenligning av strømpriser
Du kan sammenligne strømpriser på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Hvilke opplysninger trenger jeg for å bytte strømleverandør?
Ny strømleverandør trenger navn, fødselsdato, postadresse og anleggsadresse. I tillegg må du oppgi Målepunkt-ID 707057500054491640

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi foregående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	12350170
Fakturadato	02.04.2024

Avregning

Elvia AS	282,91 kr
Nettobeløp	222,48 kr
MVA	*60,43 kr*
Å betale	**282,91 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

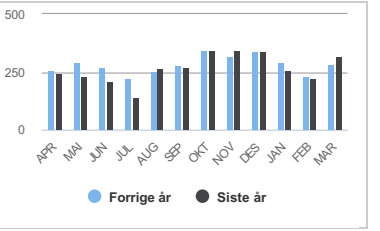
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 148 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.055 kW	21.03.2024	kl. 17:00
2.618 kW	26.03.2024	kl. 22:00
2.755 kW	17.03.2024	kl. 15:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,476 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Forbruk spesifisert Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Forbruk	Avlesningsmåte
01.03.24 - 01.04.24	315.077 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.03.24-01.04.24	147,088 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	31,12	7,78	38,90
Energiledd Natt og Helg	01.03.24-01.04.24	167,989 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	25,47	6,36	31,83
Midlertidig strømstønad	01.03.24-01.04.24	74,688 kWh	-25,75 øre/kWh	0.00	-19,23	0,00	-19,23
Fastledd 2 - 5 kW	01.03.24-01.04.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Elavgift	01.03.24-01.04.24	147,088 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	13,99	3,50	17,49
Energifondet	01.03.24-01.04.24	147,088 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,47	0,37	1,84
Elavgift	01.03.24-01.04.24	167,989 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	15,98	4,00	19,98
Energifondet	01.03.24-01.04.24	167,989 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,68	0,42	2,10
			Totalt		222,48	60,43	**282,91**

fortum

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Faktura

Kundenummer
7154446
Målernummer
7359992901578035
Anleggsadresse
Holmlia Senter vei 31
Målepunkt-ID
707057500054491640
Fakturanummer
537351965
Fakturadato
11. mars 2024
Prisområde
NO1

Mine produkter og tjenester

FortumMarked er en spotprisavtale hvor prisen følger markedsprisen time for time på kraftbørsen NordPool.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

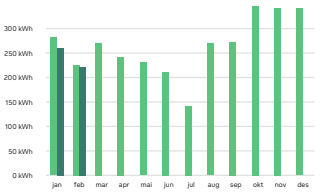
Trygg hverdag – Du har sikret deg trygghet når du trenger det mest. Med Trygg Hverdag har du en økonomisk trygghet dersom du skulle bli arbeidsledig, sykemeldt eller du opplever strømrelaterte skader i hjemmet.

For kunder som gikk til innkjøp av avtalen i perioden 01.01.2023 - 30.06.2023 gjelder en prisgaranti 6mnd. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning

Beløp	Betalingsfrist	Kontonummer	KID-nummer
685,65	25.03.2024	6005 06 85317	7154446000101588

Forbruk og historikk

Forbruk hittil 2024
Forbruk 2023



Ditt strømforbruk i februar var **2 % lavere** enn for tilsvarende periode i fjor

Er strømregningen høyere i vinter?

Lave temperaturer gjør at vi bruker mer strøm for eksempel til oppvarming.

Les mer om årsakene på fortum.no/vinter

Strøm fra Fortum Strøm			
	Forbruk 221,36 kWh á 87,68 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	194,09
	Fastbeløp kr 35,00 per måned (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	35,00
	Påslag strømavtale 221,36 kWh á 3,90 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	8,63
Tilleggstjenester			
	Grønt Valg kr 59,00 per måned (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	59,00
	Prisfrys kr 49,00 per måned (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	49,00
	Trygg Hverdag kr 59,00 per måned (for 1. feb - 1. mar 2024) *	kr	59,00
	Opprinnelsesgaranti 221,36 kWh á 9,90 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	21,91
Nettleie fra Elvia AS			
	Energiledd hverdag; 06-22 143,73 kWh á 38,34 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	55,09
	Energiledd Natt og Helg 77,63 kWh á 30,84 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	23,94
	Fastledd 2 - 5 kW kr 190,00 per måned (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	190,00
	Midlertidig strømstønad -78,68 kWh á 16,26 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024) *	kr	-12,79
	Energifondet 77,63 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	0,98
	Energifondet 143,73 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. feb - 1. mar 2024)	kr	1,80
Beløp å betale	Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 127,90	**kr**	**685,65**

* Beløpet er fritatt for merverdiavgift.

Ditt strømselskap: Fortum Strøm Tlf: 21 49 49 49 www.fortum.no NO 982 584 027 (MVA)
Ditt nettselskap: Elvia AS Tlf: 02024

Elsertifikat:
I henhold til lov om elsertifikater vil en elsertifikatkostnad bli belastet din strømpris. Se nve.no/elsertifikater for mer informasjon.

Sammenligning av strømpriser
Du kan sammenligne strømpriser på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Hvilke opplysninger trenger jeg for å bytte strømleverandør?
Ny strømleverandør trenger navn, fødselsdato, postadresse og anleggsadresse. I tillegg må du oppgi Målepunkt-ID 707057500054491640

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi foregående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	11351173
Fakturadato	04.03.2024

Avregning

Elvia AS	259,02 kr
Nettobeløp	204,66 kr
MVA	*54,36 kr*
Å betale	**259,02 kr**

Detaljer begynner på neste side

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

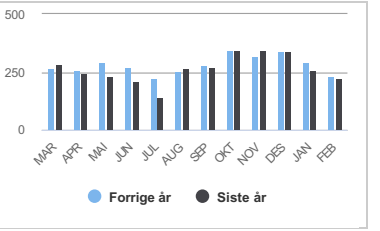
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 153 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.187 kW	26.02.2024	kl. 20:00
2.846 kW	08.02.2024	kl. 19:00
2.897 kW	27.02.2024	kl. 20:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,643 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Forbruk spesifisert Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Forbruk	Avlesningsmåte
01.02.24 - 01.03.24	221.359 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.02.24-01.03.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Energiledd hverdag; 06-22	01.02.24-01.03.24	143,73 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	30,41	7,60	38,01
Energiledd Natt og Helg	01.02.24-01.03.24	77,629 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	11,77	2,94	14,71
Midlertidig strømstønad	01.02.24-01.03.24	78,684 kWh	-16,26 øre/kWh	0.00	-12,79	0,00	-12,79
Elavgift	01.02.24-01.03.24	143,73 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	13,67	3,42	17,09
Energifondet	01.02.24-01.03.24	143,73 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,44	0,36	1,80
Elavgift	01.02.24-01.03.24	77,629 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	7,38	1,85	9,23
Energifondet	01.02.24-01.03.24	77,629 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	0,78	0,19	0,97
			Totalt		204,66	54,36	**259,02**

fortum

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

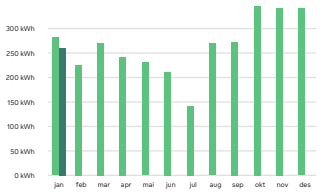
Faktura

Kundenummer
7154446
Målernummer
7359992901578035
Anleggsadresse
Holmlia Senter vei 31
Målepunkt-ID
707057500054491640
Fakturanummer
536983145
Fakturadato
9. februar 2024
Prisområde
NO1

Beløp	Betalingsfrist	Kontonummer	KID-nummer
743,00	23.02.2024	6005 06 85317	7154446000101562

Forbruk og historikk

Forbruk hittil 2024
Forbruk 2023



Ditt strømforbruk i januar var **8 % lavere** enn for tilsvarende periode i fjor

Er strømregningen høyere i vinter?

Lave temperaturer gjør at vi bruker mer strøm for eksempel til oppvarming.

Les mer om årsakene på fortum.no/vinter

Mine produkter og tjenester

FortumMarked er en spotprisavtale hvor prisen følger markedsprisen time for time på kraftbørsen NordPool.

Grønt valg – Du har tatt et aktivt valg for miljøet. Tilsvarende mengde strøm som du bruker, blir produsert av 100 % fornybare energikilder. Med Grønt valg gir du et bidrag til regnskogfondet og vi gir deg mulighet til energirådgivning.

Trygg hverdag – Du har sikret deg trygghet når du trenger det mest. Med Trygg Hverdag har du en økonomisk trygghet dersom du skulle bli arbeidsledig, sykemeldt eller du opplever strømrelaterte skader i hjemmet.

For kunder som gikk til innkjøp av avtalen i perioden 01.01.2023 - 30.06.2023 gjelder en prisgaranti 6mnd. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning

Strøm fra Fortum Strøm			
	Forbruk 259,67 kWh á 117,60 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	305,37
	Fastbeløp kr 35,00 per måned (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	35,00
	Påslag strømavtale 259,67 kWh á 3,90 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	10,12
Tilleggstjenester			
	Grønt Valg kr 2,00 per dag (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	62,00
	Prisfrys kr 49,00 per måned (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	49,00
	Trygg Hverdag kr 59,00 per måned (for 1. jan - 1. feb 2024) *	kr	59,00
	Opprinnelsesgarantier fornybar strøm 259,67 kWh á 4,00 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	10,39
Nettleie fra Elvia AS			
	Energiledd hverdag; 06-22 153,10 kWh á 38,34 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	58,70
	Energiledd Natt og Helg 106,57 kWh á 30,84 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	32,88
	Fastledd 2 - 5 kW kr 190,00 per måned (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	190,00
	Midlertidig strømstønad -165,06 kWh á 44,05 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024) *	kr	-72,71
	Energifondet 153,10 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	1,91
	Energifondet 106,57 kWh á 1,25 øre/kWh (for 1. jan - 1. feb 2024)	kr	1,34
Beløp å betale	Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 149,64	**kr**	**743,00**

* Beløpet er fritatt for merverdiavgift.

Ditt strømselskap: Fortum Strøm Tlf: 21 49 49 49 www.fortum.no NO 982 584 027 (MVA)
Ditt nettselskap: Elvia AS Tlf: 02024

Elsertifikat:
I henhold til lov om elsertifikater vil en elsertifikatkostnad bli belastet din strømpris. Se nve.no/elsertifikater for mer informasjon.

Sammenligning av strømpriser
Du kan sammenligne strømpriser på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Hvilke opplysninger trenger jeg for å bytte strømleverandør?
Ny strømleverandør trenger navn, fødselsdato, postadresse og anleggsadresse. I tillegg må du oppgi Målepunkt-ID 707057500054491640

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi foregående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Thanushiya Nalvelalgan
Holmlia Senter Vei 31
1255 OSLO

Avregning

Elvia AS	212,12 kr
Nettobeløp	155,15 kr
MVA	*56,97 kr*
Å betale	**212,12 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10553256
Fakturanummer	10295705
Fakturadato	01.02.2024

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

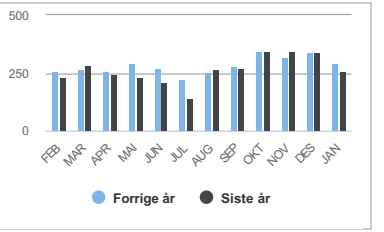
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992901578035
Adresse	Holmlia Senter vei 31Etg: U1
Målepunkt-ID	707057500054491640
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	3 175 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
2.092 kW	07.01.2024	kl. 17:00
2.218 kW	22.01.2024	kl. 09:00
2.457 kW	21.01.2024	kl. 10:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **2,256 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Forbruk spesifisert Holmlia Senter vei 31Etg: U1

Periode	Forbruk	Avlesningsmåte
01.01.24 - 01.02.24	259.674 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.01.24-01.02.24	1 mnd	152,00 kr/Mnd	25.00	152,00	38,00	190,00
Energiledd hverdag; 06-22	01.01.24-01.02.24	153,101 kWh	21,16 øre/kWh	25.00	32,40	8,10	40,50
Energiledd Natt og Helg	01.01.24-01.02.24	106,573 kWh	15,16 øre/kWh	25.00	16,16	4,04	20,20
Midlertidig strømstønad	01.01.24-01.02.24	165,061 kWh	-44,05 øre/kWh	0.00	-72,71	0,00	-72,71
Elavgift	01.01.24-01.02.24	153,101 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	14,56	3,64	18,20
Energifondet	01.01.24-01.02.24	153,101 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,53	0,38	1,91
Elavgift	01.01.24-01.02.24	106,573 kWh	9,51 øre/kWh	25.00	10,14	2,54	12,68
Energifondet	01.01.24-01.02.24	106,573 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	1,07	0,27	1,34
			Totalt		155,15	56,97	**212,12**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FJELDLUND BOLIGSAMEIE

Møtedato:	22. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Deichman Holmlia

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Nebahat Calimli foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
21 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 290.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:
Nebahat Calimli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *23-04-2025 08:53:30 UTC*

Undertegner — Dato

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.172.123

NEBAHAT CALIMLI Norge

Signert med E-signere — *23-04-2025 09:53:41 UTC*

Undertegner — Dato

Nebahat Calimli
nebahatcalimli@gmail.com
+4795123065

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 171.23.129.38



Ordinært årsmøte

Fjeldlund Boligsameie
22. april 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Fjeldlund Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 22.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Deichman Holmlia (Holmlia Senter vei 16, 1255 Oslo)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder:	Arfan Asghar	På valg: 2026
Styremedlem:	Mohammad Ishaq Omar	På valg: 2026
Styremedlem:	Ashraf Butt	På valg: 2026
Styremedlem:	Shehzad Sarwar	På valg: 2026
Styremedlem:	Akhatar Iqbal	På valg: 2026
Varamedlem:	Neha Agnihotri	På valg: 2026
Varamedlem:	Fitim Troni	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt
Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 82008084

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Fjeldlund Boligsameie

Orgnr: 975 590 119

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 556 555**	**1 724 453**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	3 362 715	1 520 562
Endring av egenkapital		-32 747
Avdrag lån	1 999 655	1 655 713
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**1 363 059**	**-167 898**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 919 614**	**1 556 555**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 878 154	2 429 381
Kortsiktig gjeld	958 539	872 826
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 919 615**	**1 556 555**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 851 678	8 991 128	8 545 584	8 655 720
Annen driftsrelatert inntekt	3	2 706 666	1 011 090	2 477 269	2 451 240
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 558 344**	**10 002 218**	**11 022 853**	**11 106 960**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	50 162	50 020	46 200	152 010
Styrehonorar	5	196 698	327 563	327 563	375 000
Forsikring	6	925 495	822 058	904 300	1 035 600
Forretningsførsel		307 226	289 019	307 200	318 000
Revisjon		12 038	9 978	10 000	10 000
Kommunale avgifter		2 409 758	2 015 581	2 450 569	2 450 040
Energi/fyring	7	144 168	199 977	196 400	242 880
Kabel-TV/internett		1 260 024	1 168 138	1 219 255	1 129 080
Vedlikehold	8	557 865	850 604	759 500	1 074 960
Vaktmestertjenester	9	672 699	843 447	815 200	699 960
Renhold	10	496 829	207 675	194 900	316 080
Andre driftskostnader	11	791 004	1 191 675	1 352 880	801 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 823 966**	**7 975 735**	**8 583 967**	**8 604 730**
DRIFTSRESULTAT		**3 734 378**	**2 026 483**	**2 438 886**	**2 502 230**
Finansinntekter	12	168 283	93 717	80 000	166 200
Finanskostnader	13	539 947	599 638	1 675 700	1 360 200
RESULTAT FINANSPOSTER		**371 664**	**505 921**	**1 595 700**	**1 194 000**
Resultat		**3 362 715**	**1 520 562**	**843 186**	**1 308 230**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	3 362 715	1 520 562		
SUM DISPONERING		**3 362 715**	**1 520 562**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i Aksjer, andeler og verdipapirfondsandeler		6 200	6 200
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 200**	**6 200**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-123 228	-100 916
Forskuddsbetalte kostnader	15	293 871	244 606
Bankinnskudd	16	3 707 511	2 285 691
SUM OMLØPSMIDLER		**3 878 154**	**2 429 381**
SUM EIENDELER		**3 884 354**	**2 435 581**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 944 094	-6 306 809
SUM EGENKAPITAL		**-2 944 094**	**-6 306 809**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	5 869 908	7 869 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 869 908**	**7 869 564**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		379 312	420 373
Forskuddstrekk		0	9 919
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	4 181
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger		643	643
Brenselsregnskap 2024		47 305	0
Brenselsregnskap 2023		0	-86 599
Periodisering av lønn		22 428	0
Skyldig feriepenger		4 560	4 560
Påløpt rente		14 036	21 345
Annen påløpt kostnad		472 072	495 604
Annen kortsiktig gjeld		14 634	0
Mellomregning utlegg		3 550	2 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		**958 539**	**872 826**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 884 353**	**2 435 581**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	5 505 646
Kabel-TV/Internett	1 184 224
Kapitalkostnader 1 (vinduslån)	1 428 429
Kapitalkostnader 2 (garasjelån)	142 479
Parkering	139 300
Garasjer	59 600
Annen inntekt 1 (Rens av ventilasjonskanaler og avløpsrør)	392 000
	8 851 678

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	-656
Refusjoner	12 000
Elektrisitet	1 412
Nøkler/portåpnere	8 380
Kommunale avgifter	2 425 078
Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	126 920
Innbetaling på IN-avtale	122 029
Annen inntekt	11 503
Sum annen driftsrelatert inntekt	**2 706 666**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 27 734.

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Periodisering av lønn	17 550
Periodisering av feriepenger	2 106
Periodisering av arbeidsgiveravgift	2 475
Periodisering av arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	297
Arbeidsgiveravgift	27 734
Sum personalkostnader	**50 162**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Ekstern styreleder	67 698
styret	129 000
Sum forsikring	**196 698**

NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	924 051
Andre forsikringer	1 444
Sum forsikring	**925 495**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	137 205
Fjernvarme	6 963
Sum energi/fyring	**144 168**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	-31 998
Vedlikehold VVS	473 137
Vedlikehold elektro	16 500
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 119
Vedlikehold brannsikring	983
Vedlikehold fyringsanlegg	15 124
Sum vedlikehold	**557 865**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	629 160
Vaktmestertjenester tillegg	43 539
Sum vaktmestertjenester	**672 699**

NOTE 10 - RENHOLD

Det har vært etterbetalt kostnader fra 2023	
Mattleie	33 445
Renhold	407 748
Renhold tillegg	55 636
Sum renhold	**496 829**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 000
Renovasjon	123 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	55 568
Snøbrøyting/gressklipping	6 508
Leie transportmidler	1 187
Driftsmaterialer	824
Datautstyr og -rekvisita	2 116
Programvare/lisenser	6 438
Nøkler og låser	52 089
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	19 182
Infrastruktur elbil-lading	103 853
Juridisk bistand	9 999
Vakthold	119 393
Annen fremmed tjeneste	96 986
Kontorrekvisita	2 857
Dører og porter	6 250
Garasjer	96 150
Servicekostnad	25 000
Styremøter	2 808
Generalforsamling/årsmøte	688
Øredifferanser	-41
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 775
Omkostninger inkasso	125
Annen kostnad	23 906
Konstaterte tap på fordringer	14 593
Sum andre driftskostnader	**791 004**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	77 146
Kundeutbytte forsikring	91 137
Sum finansinntekter	**168 283**

✔ Signert 01-04-2025 18:54:18 UTC Oneflow ID 10034169 Side 6 / 9

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 13 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	32 261
Annen rentekostnad 1213.39.21603	408 265
Annen rentekostnad 1 16364122091	99 421
Sum finanskostader	**539 947**

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	274 571
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 300
Sum forskuddsbetalte kostnader	**293 871**

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 520 562
Overført til/fra egenkapital	3 362 715
Opptjent egenkapital 31.12	**4 883 277**

NOTE 16 - BANKINNSKUDD OG LIGNENDE

Driftskonto	3 707 192
Bankinnskudd før skattetrekk	319
Sum Bankinnskudd og lignende	**3 707 511**

NOTE 17 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Nordea**	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	6030.80.63286	1213.39.21603	1636.41.22091
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2013	2016	2021
Løpetid	12 år	12 år	20 år
Innfrielseår	2025	2028	2041
Rentesats (nominell)	8,60 %	7,75 %	7,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 000 000**	**20 000 000**	**1 388 984**
Lånesaldo 01.01	811 981	5 772 032	1 285 551
Opptak i periode			
Avdrag i periode	811 981	1 151 104	36 571
Lånesaldo 31.12		**4 620 928**	**1 248 980**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 290.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

T: +47 21 08 05 25
E: info@solibo.no
www.solibo.no

Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Fjeldlund Boligsameie Holmlia Deichmanske bibliotek, 13. okt. 2025

Referat fra informasjonsmøte i Fjeldlund Boligsameie

Styret kalte inn alle eiere og leietakere til et ekstraordinært informasjonsmøte mandag 13. okt. Hensikten med å avholde møtet var å dele informasjon i saken om veirett og mulige konsekvenser for beboere.

Holmlia Senter og tilhørende boliger i nærområdet ble oppført av OBOS omkring 1982. Ifølge Plan- og bygningsetaten ble det stilt krav om at OBOS etablerte en adkomstvei fra Holmliaveien til bruk for renovasjonstjenester, nødetater og øvrig tungtransport. På grunn av kostnadsnivået etablerte OBOS i stedet en vei fra Asperudveien, via den tidligere drosjeholdeplassen og den gamle Meny-butikken, ned til Midttunet (HSV 21–25), Tun Syd (HSV 26–33) og Sameie 2 Holmlia Senter (HSV 15–20, over biblioteket). I 1984 ble Fjeldlund Boligsameie og Sameie 2 Holmlia Senter fradelt og solgt som selveierboliger. Den etablerte adkomstveien har siden vært benyttet i over 36 år.

Utbyggingen av nye Holmlia Senter i 2018 medførte store endringer i eksisterende infrastruktur og den etablerte adkomstveien ble fjernet av utbygger. Plan- og bygningsetaten stilte krav om at det måtte etableres ny adkomstvei til Fjeldlund Boligsameie, Midttunet og Tun Syd. Til tross for at OBOS bekreftet at veien skulle etableres, ble det i stedet inngått en 5-årig avtale med Holmlia Boligsameie (Holmliveien) om begrenset adkomstrett av deres vei for renovasjonstjenester og utrykningskjøretøy. Avtalen ble inngått uten involvering eller informasjon til Fjeldlund Boligsameie eller Sameie 2 Holmlia Senter, og adkomstveien er blitt benyttet i god tro. Avtalen utløp 10. oktober 2025, hvilket innebærer at det per dags dato ikke er noen godkjent adkomstvei for renovasjonstjenester eller nødetater til våre eiendommer.

Styret har over lengre tid vært i dialog med relevante myndigheter og aktører i saken og arbeidet pågår fortsatt. Arbeidet med saken om veirett krever stor arbeidsmengde av styret og påvirker deres kapasitet til å arbeide med andre viktige oppgaver i sameiet. Til tross for betydelig innsats, har det hittil ikke ført til noen løsning som følge av stor motstand og ansvarsfraskrivelse.

Status per medio oktober er at styret avventer tilbakemelding fra advokaten som bistår OBOS, bydelsoverlegen og Plan- og bygningsetaten. Det er opprettet ulovlighetssak som ligger til behandling og det er lagt frem bekymringsmelding om forholdene som påvirker sameiets og nærområdets miljø og sikkerhet. Styret opplever stadig at tonen forandrer seg i møte med etatene.

Informasjonsmøtet har til hensikt å påpeke at det er viktig å være kjent med konsekvensene saken har for Fjeldlund og beboerne, samt for Holmlia senter, svømmehallen, naboene og treningssenteret Evo som kommer.

Veien som benyttes per 13. okt. er ikke avsperret, men det er bare spørsmål om tid før denne ikke kan benyttes lenger. Styrets holdning til arbeidet fremover er at veien må anses som sperret etter avtalens utløp. Når veien sperres, vil utrykningskjøretøy måtte benytte alternative adkomstveier for å komme til eiendommene. Disse adkomstveiene er midlertidige kriseløsninger og ikke holdbare på permanent basis. At det vil kunne bli økt ferdsel utenfor en godkjent adkomstvei medfører uten tvil svekket trafikksikkerhet på og rundt eiendommene.

Manglende tilgang for renovasjonsetaten vil utgjøre en stor miljø- og helserisiko ikke bare for barna, men alle beboerne i sameiene og nærmiljøet. Styret har forespurt renovasjonsetaten om det kan være et alternativ å benytte mindre biler i renovasjonsarbeidet, men har fått tilbakemelding om at det ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere mengden avfall fra sameiet. Styret anser derfor å trille søppeldunkene til avfallshåndteringen i kjelleren på Holmlia Senter som eneste alternativ. Den estimerte kostnaden på kr 500 000,- kreves dekket av OBOS. Inntil noen løsning for avfallhåndteringen er på plass, ser styret seg nødt til å øke antallet søppeldunker til disposisjon for beboerne.

I sum kan ovennevnte forhold påvirke boligverdiene i negativ forstand.

Avslutningsvis vil styret oppfordre eiere og leietakere til å engasjere seg i saken. Alle innspill og forslag vil mottas med takk. Det er blitt vurdert, og er en pågående diskusjon innad i styret, hvorvidt saken bør belyses i media. Medieomtale vil sette OBOS i dårlig lys og kan øke presset på dem til å finne løsning. Styret er innstilt på å gå rettens vei dersom det blir nødvendig for å finne en løsning på saken. Slik styret ser det, vil Fjeldlund ha mer å tape på å ikke ta saken til retten – det vil være det samme som å akseptere dagens situasjon.

Med vennlig hilsen

Styret i Fjeldlund Boligsameie

SAMEIETS VEDTEKTER

Ny Lov av 26. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) gjelder for boligsameiet. I tillegg har boligsameiet anledning til å ha egne vedtekter som er presiseringer innenfor lovens rammer.

De første vedtektene for boligsameiet ble laget den 27. september 1983 i forbindelse med etableringen av sameiet. Vedtektene ble endret og tatt til etterretning på første ordinære sameiermøte den 29. april 1985.

Vedtektene ble siste gang endret og vedtatt på sameiermøte den 26. mars 2007. Vedtektene er rettet pr 1.1.2018 i henhold til endringer i ny eierseksjonslov, Lov av 26. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) og ordinært digitalt sameiermøte holdt 24.06.2020.

Hensikten med vedtektene er å fastsette rammer for både forvaltning av sameiet samt den enkeltes rettigheter og plikter ved å være sameier.

Vedtektene skal også respekteres og etterleves av fremleiere når det er relevant. Det er styrets ansvar å påse at vedtektene følges, og å gripe inn når de brytes.

VEDTEKTER FOR FJELDLUND BOLIGSAMEIE
VEDTEKTENE HAR 22 PARAGRAFER

Paragraf 1. ***Navn. forretningskontor og formål***

Eierseksjonssameiet Fjeldlund Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Holmlia Senter Vei 5.
Sameiet består av **197** boligseksjoner og **1** næringseiendom i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 3. mai 1984, og endring 16. mars 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom men, **gnr. 185 bnr. 70** i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Paragraf 2. ***Organisering av sameiet og råderett***

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller næringslokale som er knyttet til bruks enheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.
Fellesanlegg, av enhver art, må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Paragraf 3. ***Fellesutgifter***

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Følgende utgifter betales etter medgått/målt/beregnet forbruk: Energi til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonene, vann- og avløpsavgift samt renovasjonsavgift. Vann- og avløpsavgift beregnes etter samme fordelingsnøkkel som for varmt forbruksvann (tappevann).

Paragraf 4. ***Vedlikehold***

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, jfr. eierseksjonslovens § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Radiatorer for varmtvann vedlikeholdes for egen regning av den enkelte sameier. Rørene frem til radiatorene er sameiets ansvar.

Dørene til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer, verandaer og avskjermede uteareales vedlikeholdes av den enkelte sameier. Se vedtektenes paragraf 19.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Der hvor felles eiendom, utstyr eller beplantning forsettlig er påført skader eller hærverk og det kan tilbakeføres til en enkelt eller flere sameiere eller noen av husstanden(e), skal denne/disse alene dekke kostnadene til utbedring. Dette gjelder også kostnader påført sameiet for opprydding ved forsøpling av uteområder og plassering av søppel på bakken.

Det er ikke tillatt å fjerne radiatorer uten godkjenning av styret. Unnlatelse av å melde fra om skadet eller fjernet varmemåler på radiator og/eller varmtvannsmåler, medfører et gebyr på kr 3000,-. Eventuell reparasjon må dekkes av seksjonseier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for sameiers regning.

Paragraf 5. ***Vedlikeholdsfond***

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Paragraf 6. ***Godkjenning av sameiere og fremleiere***

Ny eier av seksjon skal meldes skriftlig til styret for godkjennelse. Den nye seksjonseier er ansvarlig for at melding blir sendt innen 14 dager etter kontrakts underskrift.

Ved utleie skal seksjonseier senest 14 dager før innflytting melde skriftlig til styret hvem som er leietaker og hvor mange som skal bebo leiligheten. Seksjonseier må sammen med sin leietaker møte personlig hos styret for at styret skal godkjenne utleieforholdet. Alle forsinkelser vil bli belastet med 100 kr pr. dag. Ved hvert fremleieskifte blir eier belastet med et fremleiegebyr på kr 250,- som skal dekke sameiets utgifter i forbindelse med fremleieskiftet.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Paragraf 7. ***Botetthet***

Av hensyn til trivsel i leiligheten og til øvrige sameiere er det nødvendig at den enkelte seksjon bebos av antall personer i overensstemmelse med de alminnelige normer.

På denne bakgrunn anbefaler følgende øvre grenser:

- I 2 roms seksjon kan det bo 4 personer
- I 3 roms seksjon kan det bo 5 personer
- I 4 roms seksjon kan det bo 7 personer
- I 5 roms seksjon kan det bo 9 personer

Som rom regnes stue og soverom. Seksjonens størrelse er hva som ble fastsatt ved første gangs salg. Ovennevnte begrensninger gjelder så vel beboelse av eier og ved utleie.

Ved utleie og fremleie skal styret ha tilsendt fremleiekontrakt og med opplysning om hvor mange som skal bebo seksjonen. Skriftlig melding sendes styret senest 14 dager før leieforholdet tiltredelse.
Hvis en seksjonseier opptrer i strid med denne bestemmelse, og etter klage nekter retting kan det bli ansett som et vesentlig mislighold av vedtektene og gi rett til pålegg om salg eventuelt fravikelse.

Paragraf 8. ***Styret***

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer skal velges ut ifra antall stemmer og skal ikke ha noen begrensninger på antall perioder han/hun kan sitte. Tjenestetiden skal være 2 år av gangen, for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer etter avstemning på ordinært digitalt sameiermøte holdt 24.06.2020.

Paragraf 9. ***Styrets kompetanse***

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Paragraf 10. ***Om styremøtet***

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Paragraf 11. ***Årsmøtet***

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

Paragraf 12. ***Saker som skal behandles på årsmøtet***

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Paragraf 13. ***Møteledelse og innkalling***

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Paragraf 14. ***Om årsmøtet***

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Paragraf 15. ***Revisjon og regnskap***

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.
(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

Paragraf 16. ***Forretningsfører***

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Paragraf 17. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven§ 38.
Som vesentlig mislighold menes også gjentatte brudd på vedtektene og husordensreglene.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Paragraf 18. *Fravikelse*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. lov om eierseksjoner§§ 39.

Paragraf 19. *Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Paragraf 20. *Endringer i vedtektene*

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med, minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Paragraf 21. Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Paragraf 22. *Forholdet til lov om eierseksjoner*

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Revidert Juni 2020

SAMEIETS HUSORDENSREGLER

De første husordensreglene ble laget og tatt til etterretning på første ordinære sameiermøte den 29. april 1985.

Husordensreglene ble på ny endret og vedtatt på sameiermøte den 23. januar 1990. Den siste endringen fant sted på sameiermøte den 30. mars 2009.

Hensikten med husordensreglene er å fastsette rammer for sømmelig oppførsel og opptreden i sameiet og i fellesskap med andre beboere.

Husordensreglene er en minimumsramme. Like viktig er det å følge sedvane og praksis som har utviklet seg når mennesker bor i fellesskap. Dette bygger på god tradisjon, og det er forventet på det sted man bor at alle følger de regler og den sedvane som eksisterer.

Husordensreglene gjelder for og skal også respekteres og etterleves av fremleiere. Det er alles ansvar å påse at husordensreglene følges. Det er styrets ansvar å gripe inn når det blir varslet om brudd på husordensreglene.

HUSORDENSREGLER FOR FJELDLUND BOLIGSAMEIE

Innledning

Sameierne plikter å følge husordensreglene og de er ansvarlige for at reglene blir over holdt av husstanden, fremleiere og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at den generer andre. Husordensreglene skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets områder.

Styret har **plikt** til å påtale overtredelse av bestemmelsene, og ved gjentatte overtredelser å iverksette de tiltak det finner nødvendig for å bringe overtredelsene til opphør.

Vaktmester og tun ansvarlig har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes. De har likeledes anledning til etter instruks fra styret å håndheve reglene.

Henvendelser om husordensreglene og/eller brudd på disse skjer til tun ansvarlig eller styret. Dersom styret skal aksjonere, må klagen fremmes skriftlig **til styret.**

Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene, vises det spesielt til **paragraf 19** i vedtektene for boligsameiet.

Alminnelige ordensregler

Beboerne skal vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og bidra til at de ikke forsøples eller forringes og at de etterlates i god stand.

Ballspill i gårdstunene eller i oppgangene er ikke tillatt.

All form for ballspill, sykling og elektriske barnekjøretøy skal være forbudt inne i tunene. Tunene skal ikke benyttes som lekeplasser.

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede plasser. Innkjøring til gårdstunene er kun tillatt for av- og pålessing. Opphold maksimum 10 minutter uten synlig aktivitet. Ved brudd på denne regelen vil det bli ilagt en kontrollavgift, eller borttauing uten varsel og for bileiers regning.

Det er ikke tillatt å drive bilreparasjoner, bilvask e.l. i gårdstunene.

Parkeringsplassen for gjester skal ikke brukes til sameiernes, beboernes eller fremleiernes biler.

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt.

Postkasser og ringeapparater skal være merket med skilt tilpasset postkassene og ringetablåene. Annen type merking er ikke tillatt.

Ingen må sette fra seg gjenstander (barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet utstyr) i felles trapperom eller ganger. I **inngangspartiene** kan det likevel settes barnevogner som er i daglig bruk til barn, forutsatt at de ikke er til hindrer for vanlig ferdsel eller hindrer adkomsten ved utrykning (brann, ambulanse).

Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles trapperom/oppganger slik at matlukt e.l. generer naboene. Det er ikke tillatt å oppbevare mat eller illeluktende gjenstander på verandaene.

Inngangsdørene skal **alltid** være låst.

Risting av tepper fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

Oppgangene vaskes av et rengjøringsbyrå en gang pr uke og det henstilles til beboerne om å ta inn dørmatter de dagene vaskingen skjer. Likeledes oppfordres alle som skitner til oppgangen om selv å fjerne dette.

Håndtering av avfall/søppel

Avfallskontainerne skal bare brukes til tørt avfall som er pakket forsvarlig inn. Avfall **skal** kastes i **kontainerne** og ikke på bakken. Kontainerne i boliggruppene skal kun nyttes til husholdningsavfall. Det er egne kontainere for papir og glass- og metallemballasje i tun Nord og tun Syd. Dersom det er behov for deponering/bortkjøring av avfall utenom dette, må den enkelte selv sørge for dette, f.eks. ved å henvende seg til vår vaktmester for bistand. Hver beboer skal stå personlig ansvarlig for sitt elektriske avfall. Dette skal ikke kastes ved søppelcontainerne, men leveres der de tar imot slikt avfall.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene, på balkonger og i gårdstunene fra kl. 2300 til kl. 0700.

Musikkøvelser eller støyende arbeid må kun skje i tidsrommet kl. 0800 til kl. 2000 fra mandag til fredag og i tidsrommet kl. 0900 til kl. 1400 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Bruk av grill
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaene og de avskjermede utearealene.

Boder, fellesgarasier og biloppstillingsplasser
I bodene må det ikke settes ting som sjenerer andre beboere. Bodene må til enhver tid holdes avlåst. Det må av hensyn til sikkerhet og brannvern ikke plasseres noe i fellesområdene utenfor bodene. I fellesgarasjene og på biloppstillingsplassene skal det holdes alminnelig orden.

Retningslinjer for oppsetting av parabol
Montering av paraboler på rekkverk, tak, vegg og lignende er ikke tillatt. Fast montering av ledninger på fasade er ikke tillatt. Paraboler kan plasseres løst (i gulvstativ) inne på balkongene. For leiligheter på bakkeplan kan paraboler plasseres tilsvarende inne på hellebelagt område under balkongen over. Parabolen må settes så nær vegg og gulv som mulig, og må i størst mulig grad være skjult.
Plassering av parabol på fellesareal er ikke tillatt. Det er tillatt å sette opp parabol på seksjonens bruksareal. Søknad må sendes styret, som utarbeider retningslinjer.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Dyrehold skal registreres hos styret. I forbindelse med registreringen må en spesiell erklæring undertegnes. I erklær ingen er inntatt ordensregler for dyrehold i sameiet og konsekvensen av brudd på disse.

Følgende regler gjelder:

4.1 Dyrets navn og rase skal registreres hos styret.
4.2 Dyret må ikke luftes i boligsameiet. Med dette menes at sameiets eiendom og uteanlegg ikke skal være dyretoalett.
4.3 Dyret skal føres i bånd på sameiets eiendom.
4.4 Dyrets eier har en **spesiell** plikt til å holde dyrene borte fra barnas lekeplasser.
4.5 Ekskrementer som ved et uhell skulle komme, må fjernes med en gang
4.6 Ved tre begrunnede skriftlige klager fra andre beboere, må dyret omgående fjernes fra boligsameiet. **Å unnlate å etterkomme fjerning av dyr, etter skriftlig beskjed fra styret, er å betrakte som vesentlig mislighold.**

Ajourført des. 2015
Ajourført april 2016
Ajourført juni 2020

1. VELKOMMEN TIL FJELDLUND BOLIGSAMEIE

Vi ønsker deg, alene eller sammen med familie, hjertelig velkommen.

Styret i Fjeldlund Boligsameie har et ønske om at alle som bor her skal trives, og at vi alle vil bidra til et godt bomiljø.

Vi som bor her har forskjellig bakgrunn, forskjellige skikker og forskjellig kultur. Sammen må vi utforme et fellesskap og miljø som ivaretar både felles verdier og den egenart den enkelte representerer.

For å kunne oppnå dette er det nødvendig med lover og regler og en praktisering av lovene og reglene som er basert på et grunnlag som er felles for alle og som har bakgrunn i norsk tradisjon og sedvane.

Verdigrunnlaget for oss som bor her er:

- respekt for hverandre
- felles ansvar for eiendom og verdier
- like regler for alle
- trygghet og trivsel

Ovennevnte verdigrunnlag er retningsgivende for styrets arbeid. Vi vil også at den enkelte har dette grunnlaget i tankene slik at det etableres normer som bidrar til trivsel for alle.

Den mappen du nå har fått ber vi deg bruke, både som oppslagsverk når det er noe du lurer på, og som samlemappe for rundskriv, årsberetninger og andre meddelelser fra styret eller andre serviceorganer for sameiet.

La mappen følge leiligheten, slik at den blir igjen til de som kommer etter deg dersom du flytter.

Med de beste hilsener fra

Styret i FJELDLUND BOLIGSAMEIE

2. HISTORIKK

2.1 Holmlia Senter

Fjeldlund Boligsameie ligger på Holmlia Senter. Holmlia Senter er hovedsenter for Holmlia-bydelen. Hele området ble i begynnelsen kalt Fjeldlund Senter. I 1982 ble dette endret til Holmlia Senter. Boligene i Fjeldlund Boligsameie omkranser senteret i syd, vest og nord.

Holmlia Senter ligger på vestsiden av Østfoldbanen. I syd grenser det til Rosenholm industriområde og Søndre Åsgården. Ravnåsen, Nordre Åsgården og Storfjellet ligger i vest, mens Skovbakken, byparken og kirken ligger i nord.

Utbyggingen av senterområdet ble delt i tre:

- Fjeldlund Fellesgarasjer
- Sameiene Holmlia Senter I og II
- Fjeldlund Boligsameie

Sameiet Holmlia Senter II har 50 boliger i bebyggelsen, resten er forretningslokaler. Fjeldlund Boligsameie har 197 boliger i bebyggelsen.

2.2 Fjeldlund Boligsameie

Opprinnelig var byggingen tenkt organisert i et borettslag. Borettslaget ble stiftet den 14. november 1980.

Da boligomsetningen endret karakter i 1983, med det som resultat at flere leiligheter ble stående tomme, bestemte man seg for å endre organisasjonsformen fra borettslag til sameie med separate eierseksjoner.

Fjeldlund Boligsameie ble stiftet den 27. september 1983. I styremøte den 28. november 1983 ble det besluttet at Fjeldlund Boligsameie skulle overdras til AS OBOS Forretningsbygg som skulle ha ansvar for utbygging, seksjonering og salg.

2.3 Tomteareal

Den 17. februar 1983 ble det hold midlertidig oppmålingsforretning for Fjeldlund Boligsameies tomt.

Av gnr. 185, bnr. 6 ble det skilt ut 5 parseller med **gnr. 185, bnr. 70**. Det samlede areal ble anslått til 25.000 kvadratmeter.

Endelig oppmåling skulle ha funnet sted innen 17. februar 1985. Oppmålingen fant ikke sted før i oktober 1993. Endelig areal på tomten ble da målt til 27.976 kvadratmeter. Oppmålingen, grenser og areal er tinglyst og har således rettsvern.

2.4 Eierforhold til tomten

Tomten ble opprinnelig festet av Fjeldlund Borettslag fra Oslo kommune. Festekontrakt ble opprettet 28. juli 1983. Festetiden løp fra 1. november 1983, og hadde en varighet på 80 år. Festeavgiften ble beregnet til kr. 25.000,- pr år, beregnet ut fra en tomtepris på kr. 25,- pr kvadratmeter.

Festeretten ble av praktiske grunner overdratt til AS OBOS Forretningsbygg 29. mars 1984 i forbindelse med utbygging, seksjonering og salg.

Boligsameiet har ikke inngått festekontrakt med AS OBOS Forretningsbygg. Det er derfor festekontrakten med Oslo kommune som har vært gjeldende for festeforholdet.

Boligsameiet fikk den 26. januar 1987 tilbud om å kjøpe tomten til en pris av kr 6.125.000,- eller alternativt inngå en ny festeavtale fra og med 1. januar 1986 med en årlig festeavgift på kr 246.000,- pr år, basert på en tomtepris på 246,- pr kvadratmeter.

Etter langvarige og harde forhandlinger ble tomteprisen fastsatt til kr. 1.454.752,-.

Fjeldlund Boligsameie vedtok enstemmig på sameiermøte den 9. august 1995 å inngå forlik med AS OBOS Forretningsbygg og kjøpe tomten. Forliksavtalen ble undertegnet den 14. august 1995.

2.5 Adresser

Alle boligene har adresse til Holmlia Sentervei. Boliggruppen Nord for senteret har nummer 1 - 8. Boliggruppen Vest for senteret har nummer 21 - 25, og Boliggruppen Syd for senteret har nummer 26 - 33.

I nr. 5 er det et lager og møterom/kontor.

Boligsameiets postboksadresse er: Fjeldlund Boligsameie
Postboks 28, Holmlia,
1201 Oslo

2.6 Bebyggelsen

Bebyggelsen består av to boligblokker i boliggruppe Nord, en blokk i boliggruppe Vest og to blokker i boliggruppe Syd. Blokkene har 3 til 4 etasjer med 1 eller 2 underetasjer og tildels kjellere med kjellerboder.

Leilighetsfordelingen er som følger:

12 stk 5 roms leiligheter med areal fra 104 - 110 kvadratmester
60 stk 4 roms leiligheter med areal fra 92 - 99 kvadratmeter
81 stk 3 roms leiligheter med areal fra 80 - 89 kvadratmester
44 stk 2 roms leiligheter med areal fra 73 - 75 kvadratmester

Tilsammen er det 197 leiligheter med et samlet bruksareal på 17.321 kvadratmeter.

81 leiligheter ligger i boliggruppe Syd
46 leiligheter ligger i boliggruppe Vest
70 leiligheter ligger i boliggruppe Nord

Bruksareal er arealet innenfor leilighetenes omsluttende vegger. Brutto gulvareal er på 22.053 kvadratmeter.

50 av leilighetene har garasjeplass i garasjeanlegg. 11 leiligheter har garasje i rekke. De resterende har biloppstillingsplass ute.

2.7 Kjøpspris

Sameiet ble oppført for kr. 94.974.498,- inkludert garasjeplasser og opparbeidelse av uteområder.

Salgsprisen var på kr. 98.178.000,-.

2.8 Forsikring

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. For 2012 er summen på kr. 649.682.872,-. Summen indeksreguleres årlig.

Det er den enkelte som benytter forsikringen som må betale egenandel.

Skal sameiets forsikring benyttes, må beboerne kontakte Styret på mail: post@fjeldlund.no.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. (Dette er eiers ansvar).

3. ORGANISASJONSFORM OG ØKONOMI

3.1 Organisasjonsform

Sameiet er i henhold til Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) pålagt å være organisert, og å ha revisor.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av juni hvert år. Etter bestemte avstemningsregler er vedtak på sameiermøtet bindende for alle sameiere.

Styret forvalter sameiets verdier og interesser. Styret velges av sameiermøtet.

Revisor skal revidere styrets disposisjoner og forvaltning. Revisorerklæringen vedlegges regnskap og årsmelding. Revisor velges av sameiermøtet.

3.1.1 Styret og tillitsvalgte

Styret består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg er det et varamedlem og en generalsekretær som jobber deltid.

Sameiet har egen ettersynsrepresentant. Ettersynsrepresentanten har fullmakt til å få tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

3.1.2 De viktigste serviceorganene

Styret ansetter de serviceorganer som det finner hensiktsmessig for driften av sameiet. Det gjelder bl.a vaktmester og regnskapsfører, eventuell konsulentbistand i enkeltsaker og advokat når det er nødvendig.

Styret ansetter/velger inkassobyrå. Inkassobyrået skal på oppdrag fra styret forestå inndriving av utestående fordringer, primært innkreving av fellesutgifter fra dårlige betalere.

Sameiet er aksjonær med 20 aksjer i Multinett (tidligere Holmlia Kabel TV). Multinett sørger for signalleveranser for både radio og fjernsyn.

Sameiet deltar i Securitas' vaktordning på Holmlia. Securitas patruljerer vår eiendom på døgnbasis og aksjonerer når det er nødvendig.

3.2 Økonomi

Sameiets økonomi er basert på månedlige innbetalinger fra den enkelte sameier.

Inntektene skal dekke de fellesutgiftene sameiet har. Tyngden av fellesutgiftene er offentlige avgifter, og betaling av de tjenester sameiet har benyttet eller er pålagt å ha.

Det settes opp et budsjett for hvert år. Budsjettet er retningsgivende for de utgifter man må påregne gjennom året. Budsjettet vedtas ikke av sameiermøtet. Det er imidlertid sameiermøtet som godkjenner regnskapet når driftsåret er avsluttet.

3.2.1 Månedlige innbetalinger

Styret fastsetter den månedlige innbetalingen fra den enkelte sameier. Innbetalingene skal stå i rimelig samsvar med utgiftene. Innbetalingene kan reguleres to ganger i året med en måneds skriftlig varsel. Fellesutgiftene fastsettes delvis etter den enkelte bruksenhets faktiske forbruk (vann, avløp og renovasjon) og delvis etter eierbrøk. Se kapittel 8.2 angående eierbrøk.

Sameiet har adskilt energiregnskap. Til dekning av løpende energikostnader kreves det inn et á-kontobeløp. Energiregnskapet gjøres opp årlig og er adskilt fra sameiets driftsregnskap.

Regnskapsfører sender ut innbetalingsblanketter som skal dekke både á-konto for energi og fellesutgifter. Ved bruk av nettbank må kid-nummeret oppgies.

3.2.2 Mislighold av betaling

De månedlige innbetalingene fra sameierne er i hovedsak de inntektene sameiet har til å dekke løpende utgifter med. Manglende betaling fører raskt til at sameiet ikke har midler til å betale med. Styret har derfor, innenfor lovens rammer, etablert et relativt tett oppfølgingssystem for sameiere som misligholder sine økonomiske forpliktelser.

Hovedtrekkene i oppfølgingsystemet er følgende:

1. De månedlige innbetalingene forfaller til betaling den 1. i hver måned.
2. Dersom betalingen ikke er mottatt den 10. i måneden sendes første purring. For purringen påløper det en purreavgift som for tiden er på kr. 50,-.
3. Er betalingen fortsatt ikke mottatt den 20. i måneden sendes det en ny purring. Også for denne purringen påløper det purreavgift på kr. 50,-.
4. Pådrar en sameier seg restanser på mer enn to måneder, sendes saken til inkasso.

5. Samtidig som saken sendes til inkasso, får vedkommende sameier varsel om salgspålegg, med betalingsfrist for hele beløpet på 14 dager.

6. Dersom hele det forfalte beløp med påløpne kostnader ikke er innbetalt innen tidsfristen, sendes det salgspålegg.

Salgspålegg betyr at vedkommende sameier pålegges å fraflytte og å selge sin seksjon innen 6 måneder. Dersom det ikke skjer, vil sameiet kreve seksjonen solgt på tvangsauksjon.

Salgspålegg kan ikke kreves trukket tilbake ved at vedkommende sameier betaler etter at salgspålegget er gitt.

Det er styret som vurderer om et salgspålegg skal trekkes eller opprettholdes. Ved vurderingen vil det bli lagt vekt på om det er et engangstilfelle eller om vedkommende som regel er en dårlig betaler.

4. STYREMDLEMMERS OPPGAVER

Styremedlemmene har som oppgave å:

- Påse at både vedtekter og husordensregler i sin alminnelighet blir overholdt.
- Påse at vaskebyrå vasker oppgangene i samsvar med husordensreglene og oppsatt turnusliste, og kreve ekstra vask dersom det vurderes som nødvendig.
- Påse at beboerne holder postkassene rene og merket i samsvar med husordensreglene.
- Påse at beboerne merker ringetablåene i samsvar med husordensreglene.
- Påse at oppgangene og korridorene i kjellerne ikke benyttes som lagerplass.
- Ta initiativ til at nødvendig generelt vedlikehold av oppgangene blir varslet og utført (gulv, vegger, tak og vinduer).
- Bestille reparasjon ved defekter i ringetablå/callinganlegg.
- Varsle når dører og låser må repareres.
- Bestille skift av lyspærer i utelysene og i oppgangene.
- Holde orden på oppslagstavlene.
- Ha alminnelig kontakt med beboerne og gi veiledning når det er nødvendig.
- Ha nær kontakt med seksjonseiere og varsle styret når alvorlige forhold må påtales.

5. VIKTIGE TELEFONNUMMER

Sameiets styre:

Per Christian Larsen	Tlf. 907 86 329 (styreleder)
Kristoffer Sylte	Tlf. 950 24 589 (styremedlem)
Mareno Forsmo	Tlf. 911 47 596 (styremedlem)
Saimah Butt	Tlf. 909 15 585 (varamedlem/generalsekretær)

Tilsynsrepresentant er styrets leder.

Sameiets regnskapsfører:
ASR Accounting AS, Vangsveien 10, 1814 Askim Tlf. 92 02 55 00
Kontaktperson: Otter Brødholt Tlf 93 02 27 80

Sameiets vaktmester:
Holmlia Vaktmesterservice, Holmlia Senterv. 18 Tlf. 23 16 93 90

Ansvarlige for boliggruppene:

Kristoffer Sylte	Boliggruppe Nord, nr. 1 - 8
	Boliggruppe Vest, nr 21 - 23
Mareno Forsmo	Boliggruppe Vest, nr 24 - 25
	Boliggruppe Syd, nr. 26 – 33

Securitas Vekter Sentral: Tlf. 22 97 10 70

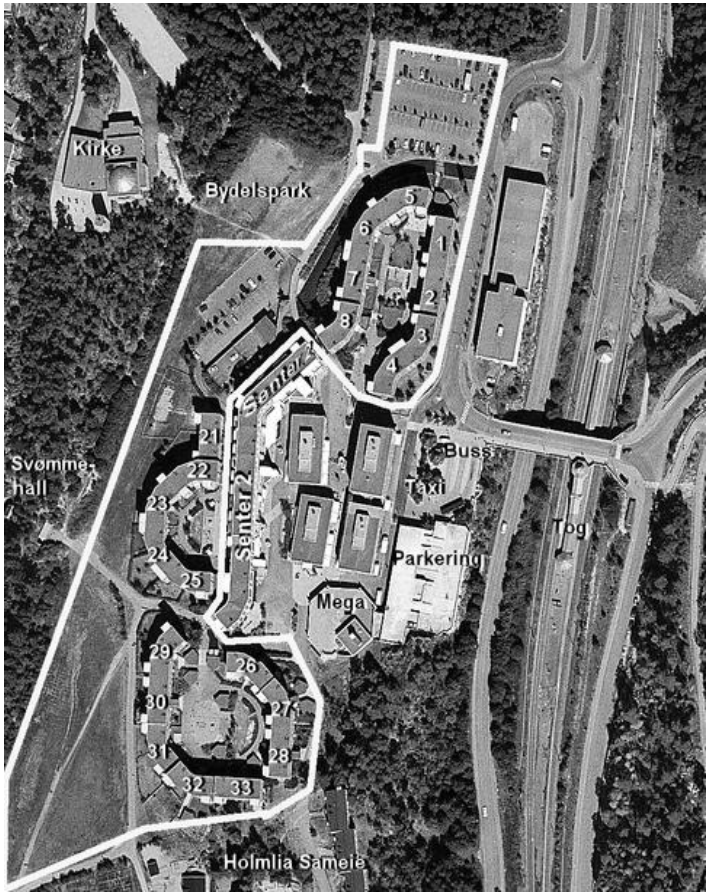
Holmlia Nærmiljøsenter og frivillighetssentral Tlf. 22 61 35 25

Telia, Kabel-TV, Internett, Telefon Tlf. 21 54 54 54

Ista (Varme/varmtvann måling) Tlf. 22 88 59 00

6. EIENDOM

8.1 Bilde



Bildet viser de omtrentlige grensene for vår tomt og husnummer til Holmlia Sentervei.

8.1.1 Garasjer

Sameiet har 50 garasjeplasser i Fjeldlund Fellesgarasjer.

Følgende leiligheter har garasjeplass i Fellesgarasjen:

0101	1004	1032	2028	3038
0106	1005	2002	2030	3040
0108	1016	2007	2039	3041
0118	1017	2009	3005	4001
0119	1024	2010	3006	4027
0123	1025	2012	3007	4031
0130	1026	2013	3009	4034
0131	1027	2014	3020	4035
0211	1029	2022	3021	4036
0212	1031	2023	3022	4042

Samtlige plasser er merket med leilighetsnummer.

Oppstillingen over er den opprinnelige fordelingen av garasjeplasser. Noen endringer kan være gjort gjennom kjøp og salg uten at styret har registrert dette. Gi beskjed til styret dersom du ser feil i listen.

OBOS Forretningsbygg AS har vedlikeholdsansvaret for fellesgarasjen.

Sameiet har også 11 rekkegarasjer som eies av den enkelte sameier. Garasjeplassene og garasjene kan fritt leies ut/selges til andre eiere i sameiet. Dersom en garasjeplass eller en garasje selges, må kjøperens parkeringsplass stilles til rådighet for selgeren.
Melding om salg av garasjeplass eller garasje må sendes styret, slik at eierregisteret og merking kan oppdateres.

8.1.2 Parkering

Vår største parkeringsplass ligger nord for boliggruppe Nord. Der er også sameiets gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal benyttes av våre gjester med elektronisk registrering. Ved parkering ut over 1 døgn må parkeringstillatelse hentes hos styret en uke i forveien. Gjester som kjører bil som er registrert på beboere på Fjeldlund, kan ikke stå på gjesteparkeringen i mer enn en time pr dag.

Nord for boliggruppe Vest er det en mindre parkeringsplass. Der er det også utleieplasser for de som har behov for to plasser for kortere eller lengre tid. Utleieplass kan fås leid ved henvendelse til styret.

Alle faste parkeringsplasser ute er tilrettelagt for el-bil lading.

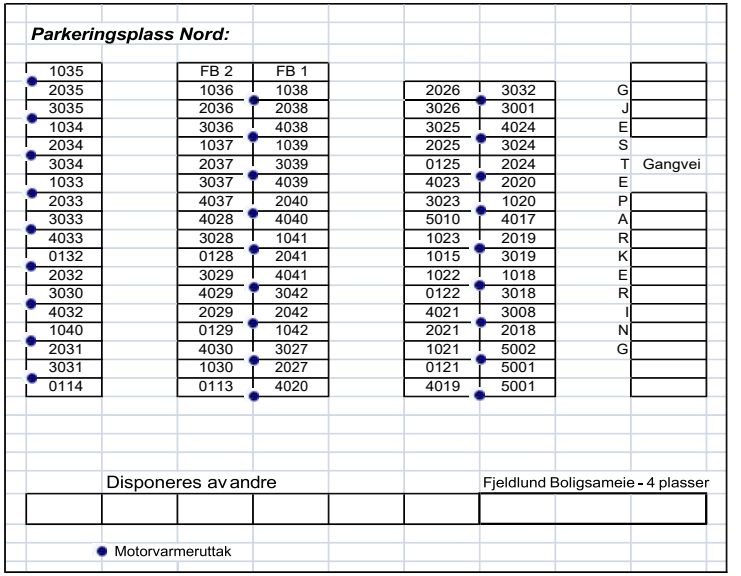
P service fører kontroll med parkeringen på Fjeldlund og ilegger kontrollavgift ved parkering som er i strid med våre retningslinjer. De er ofte i området.

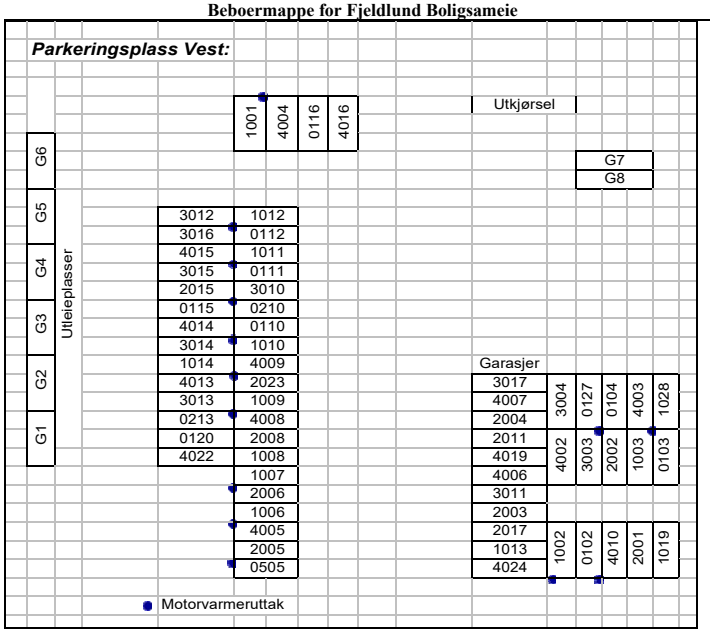
Parkering utenfor anviste / oppmerkede plasser vil kunne medføre kontrollavgift.

Alle parkerte / hensatte kjøretøy med totalvekt over 3500 kg, vare- camping- og båthengere, uregistrerte kjøretøy m.m. er forbudt og vil medføre umiddelbar kontrollavgift.

Ved feilparkering av andre biler på egen plass i garasje eller parkeringsplass kan du ringe P service.

P service AS har vakttelefon 41 25 53 84.





8.1.3 Boder

Alle leilighetene har egen bod, enten i leiligheten, i kjeller eller i separate bygninger. Det er den enkelte beboers ansvar å holde boden låst og i orden. Skader/reparasjoner på dør inn til den enkelte bod må dekkes av eier. Fellesarealet dekkes av sameiet.

8.1.4 Sykkelboder

Boliggruppe Syd og Vest har egen bod for sykler. Sykkelparkeringen skjer på eget ansvar. Boliggruppe Nord har ikke sykkelbod men parkeringsplass for sykler under balkong i HSV 3.

8.1.5 Fellesarealer

Boligene er samlet i tre tun. Boliggruppe Syd, boliggruppe Vest og boliggruppe Nord.

Alle tunene er påkostet betydelige beløp de senere år. Vi vil derfor be hver enkelt beboer om å ta ansvar for å holde områdene pene også i fremtiden.
Leilighetene på bakkenivå har hage. Hagene skal være velholdte, til glede for hageeieren såvel som for alle andre beboere. Alle hagene eies av sameiet i fellesskap men disponeres

av de beboere som har leilighet på bakkenivå. Hager og hagegjerder vedlikeholdes av beboeren/eieren for egen regning.

Husordensreglene sier en del om hvordan utearealene skal benyttes, beskyttes og bevares.

8.2 Eierbrøk/leilighetsnummer

Det totale boarealet er på 17.321 kvadratmeter. 17.321 er derfor nevneren i brøken som fordeler arealet på den enkelte leilighet/seksjon.

Hver leilighet/seksjon er tildelt et leilighetsnummer. Leilighetsnummeret må ikke forveksles med seksjonsnummeret som fremgår av skjøtet. Leilighetsnumrene er bygd opp på følgende måte:

Nummer 02.. ligger i 2. underetasje. Nummer 01.. ligger i 1. underetasje.
Nummer 1... ligger i 1. etasje. Nummer 2... ligger i 2. etasje o.s.v.

"Brøken" tilsvarer antall kvadratmeter på leiligheten. De fleste fellesutgiftene blir fordelt etter denne brøken. Brøken angir ikke eksakt antall kvadratmeter på leiligheten.

BRØK	LEILIGHETSNUMMER
73	0101, 0103, 0106, 0132, 1035, 1038
74	1010, 1012, 1016, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1032, 1042, 2010, 2012, 2016, 2018, 2019, 2021, 2042, 3010, 3012, 3016, 3018, 3019, 3021, 3042, 4010, 4016, 4018, 4019, 4021, 4042
75	0104, 1023, 1034, 1040, 2023, 3023, 4023
80	0109, 0110, 0112, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0210, 0212, 1028
82	0115, 1003, 2003, 3003, 4003, 4028
83	1002
85	1009, 1015
86	0102, 0113, 0125, 0127, 0129, 0130, 0213, 1024
87	0126
88	1006, 1007, 1013, 1025, 1026, 1030, 1041, 2006, 2007, 2013, 2020, 2022, 2025, 2026, 2030, 2032, 2035, 2038, 2041, 3006, 3007, 3013, 3020, 3022, 3025, 3026, 3030, 3032, 3035, 3038, 3041, 4006, 4007, 4008, 4013, 4020, 4022, 4030, 4032, 4035, 4038, 4041
89	1001, 2001, 2034, 2040, 3001, 3034, 3040, 4001, 4034, 4040
92	1004, 2004, 2028, 3004, 3028, 4004
94	0131
95	0111, 0211

96	0105, 0108, 0114, 1011, 1017, 1024, 1031, 1033, 1039, 2002, 2031, 2033, 2039, 3002, 3031, 3033, 3039, 4002, 4031, 4033, 4039
98	0128, 1005, 1008, 1014, 1029, 1036, 1037, 2005, 2008, 2014, 2029, 2036, 2037, 3005, 3008, 3014, 3029, 3036, 3037, 4005, 4014, 4029, 4036, 4037
99	2009, 2015, 3009, 3015, 4009, 4015
104	1027, 2027, 3027, 4027
110	2011, 2017, 2024, 3011, 3017, 3024, 4017, 4024

8.3 Kjøp og salg

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiermøtet.

Omsetning av seksjon eller fremleie må meldes styret for godkjenning. Ved hvert fremleie må et gebyr på kr 250,- betales for å dekke sameiets utgifter i forbindelse med skifte av leieboer.

En sameier (fysisk eller juridisk person) kan bare eie to selvstendige seksjoner i sameiet. Ikke flere enn to fysiske personer kan stå som eier av en selvstendig seksjon. Unntak kan gjøres av styret.

Samtlige seksjoner i sameiet er regulert til boligformål og kan ikke brukes til annet uten etter søknad. Slik søknad skal sendes gjennom styret som sammen med anbefaling fremmer søknaden til Oslo kommune, Bygningskontrollen. Unntak gjelder for de seksjoner som disponeres av sameiet i fellesskap.

Ovennevnte er regulert i sameiets vedtekter.

7. RENOVASJON OG MILJØ

9.1 Generelt

Et hyggelig miljø forutsetter at hver enkelt av oss som bor her aktivt går inn for å gjøre det trivelig. Dette går både på å unngå forsøpling utendørs og i oppgangene, bevare plener, trær og busker, og å unngå støyende arbeide/lek/musikk som kan forstyrre andre. Det meste av dette er regulert i husordensreglene.

9.2 Avfallskontainere

I hvert av tunene er det plassert avfallskontainere for husholdningsavfall. Her skal alt husholdningsavfall kastes. Benytt plastposer som knyttes forsvarlig igjen. Pass på at lukene på kontainerne er skikkelig lukket. Dette hindrer sjenerende lukt.
Hvert tun har også kontainere for papir og papp. Disse skal kun benyttes til papir og papp, **ikke plast og annet avfall.** I tun Syd og tun Nord er det også satt ut konteiner for glass- og metallembalasje. Plast legges i blå poser og matavfall legges i grønne poser sammen med restavfallet. Poser fås gratis i de fleste matbutikker.
For farlig avfall se punkt 9.2.2.

Avfall skal ikke settes på bakken ved sidene av kontainerne eller andre steder på sameiets eiendom. Styret har anledning til å foreta opprydding på eiers/beboers regning ved hensetting av avfall utenfor kontainerne og i tunene.

9.2.1 Større avfall

Større avfall må hver enkelt beboer kaste selv. Vaktmester kan også kontaktes for bortkjøring av avfall mot betaling.
Bruk egen bod til lagringsplass. Bruk heller ikke balkongen som lagringsplass. Husk at dette er utsikten til dine naboer!
Det er heller ikke tillatt å sette ting i kjellerganger/oppganger eller på fellesareale.
Det er ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall i disse kontainerne.

9.2.2 Spesialavfall / farlig avfall

Glass og metallembalasje skal kastes i spesialkontainere ved bussholdeplassen.
Annet farlig spesialavfall henvises til en miljøstasjon, eller leveres på Grønmo.

9.3 Renhold av oppganger/fellesarealer

Oppgangene vaskes en gang pr uke av et rengjøringsbyrå. Foruten gulvvask skal også rekkverk og postkasser tørkes. Dørmattene skiftes hver annen uke. Vinduspuss utføres etter behov.

Boning foretas etter avtale.

Papirkurv i oppgangene er fjernet.

9.4 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og andre selskapsdyr. Dyrehold skal registreres hos styret. I forbindelse med registreringen må en spesiell erklæring undertegnes. I erklæringen er inntatt ordensregler for dyrehold i sameiet og konsekvensen ved brudd på disse.

9.5 Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø ble stiftet 17. desember 1992 med Fjeldlund Boligsameie som det ene av fire stiftere. Stiftelsen har eget styre og en fast ansatt prosjektleder.

Allerede i 1988 nedsatte borettslag og sameier i samarbeid med Holmlia Vaktmesterselskap en prosjektgruppe. Gruppen skulle komme med forslag til tiltak som skulle bedre lokalmiljøet og gjøre det trygt. Gruppen engasjerte Securitas A/S til å patruljere i området. På grunn av vaktmesterselskapets oppløsning, ble gruppen omdannet til en frittstående stiftelse.

Formålet til stiftelsen er å:

- skape et trygt og godt bomiljø.
- styrke identitetsfølelsen til området.
- samordne og arbeide frem fellesskapsløsninger mellom privatpersoner, organisasjoner og offentlige instanser.

Stiftelsen har satt i gang en rekke tiltak for å forbedre lokalmiljøet.

Alle som støtter stiftelsen betaler en årlig avgift pr leilighet som bidrag til stiftelsen. I tillegg får stiftelsen offentlige og kommunale tilskudd, og har også mottatt støtte fra Securitas og OBOS.

Følgende prosjekter inngår som deler av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø:

Frivillighetssentralen

Frivillighetssentralen eies av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og er opprettet for å øke trivselen blant alle som bor på Holmlia. Kan *du* tenke deg å gjøre en vennetjeneste, gi andre en håndsreking? Har *du* gode ideer som du ønsker å realisere (for eksempel historielag, lesesirkel, kurs- eller gruppevirksomhet)?

En håndsrekning kan være:

- Å gå på besøk

- Å hjelpe til med praktiske ting

- Å følge til butikk, tannlege, lege, møte, kirke o.l.

- Å hjelpe til med praktiske ting på Frivillighetssentralen

- Å sette igang aktiviteter som kan være til glede for flere

Behøver du litt hjelp i hverdagen hører vi også gjerne fra deg.

- De frivillige tjenestene betraktes som vennetjenester, og er gratis

- De som yter tjenester gjennom Frivillighetssentralen har taushetsplikt

- Dersom du er arbeidsledig, kan du gjøre frivillige tjenester uten å miste trygd.

- Melder du deg som frivillig, bestemmer du sjøl hvor mye tid du vil bruke, og hva slags tjenester du vil gjøre.

Husk at alle har behov for hjelp av og til, og alle har ressurser som kan komme andre til gode.

Securitas

Patruljeringen som Securitas' vektere utfører i boområdene og tilstøtende gangveier har bidratt til å gjøre Holmlia til et sikkert sted å bo. Patruljeringen foregår døgnet rundt. Vekter er tilstede ved siste togankomst fra sentrum.

De borettslag/sameier som er med på ordningen disponerer i fellesskap en vekter 10 timer pr døgn, tilsammen 70 timer pr uke. Det betyr at det som regel er en vekter i området.

Dersom du ser noe som er unormalt i området, er det fornuftig å ringe til Securitas. (Se telefonlisten).

Det tar sjelden mange minutter før vekteren kommer til stede. Vekteren vurderer situasjonen og tar om nødvendig kontakt med politiet, vaktmester eller andre instanser etter behov.

Miljøpatruljen

Våren 1992 inngikk Holmlia Nærmiljøprosjekt (Stiftelsen Holmlia Nærmiljø) et samarbeid med borettslagene, bydelsforvaltningen, skolene og fritidsklubbene om å starte en miljøkampanje på Holmlia. Målet med kampanjen var å endre folks vaner og uvaner til forsøpling og hærverk. Som et ledd i kampanjen ble det tidlig tatt initiativ til å danne MILJØPATRULJER.

Alle medlemmer får utdelt T-skjorte med Miljøpatruljens logo samt et medlemskort - deltakerbevis. Kortet er utformet slik at lederne kan signere kortet for hver aktivitet medlemmet deltar på. Noen synes det er gøy å gjøre litt ære på de medlemmene som har "fullt kort".
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø skaffer T-skjorter.

Avis

Lokalavis - "Avisen vår"
"Avisen vår" har blitt en svært nyttig informasjonskanal for/mellom frivillige

organisasjoner, bydelen, skolene og beboerne. Avisen ledes av en redaksjonsgruppe tilknyttet stiftelsen. 4 nummer årlig distribueres til alle borettslag og boligsameier på Holmlia av barnekoret.

Avisen finansieres av annonseinntekter i kombinasjon med årsabonnement på kr. 7,- pr. avis. Alle tilknyttede borettslag/boligsameier abonnerer i dag på avisen.

Natteravner
Natteravnene på Holmlia har snart eksistert i mange år.

Til sammen er det ca. 12 faste natteravner som setter av annenhver fredag. Ravnene er ute alle fredager, overalt hvor ungdom ferdes. De møter opp til alle de sene togene, og de er innom de ungdomsklubbene som holder åpent. Som regel følger de også med Åsbråtenbussen, til glede for sjåføren og sikkert også passasjerene.

Det er stille og rolig på Holmlia, og Natteravnene treffer veldig mange hyggelige ungdommer. De unge sier klart i fra at natteravnene gjør en god jobb, og at de ønsker at flere voksne skal bidra. Politiet og ungdomsteamet er viktige samarbeidspartnere, og de uttrykker at Natteravnene er med på å gjøre det nettopp så fredelig som det er her i området.

Utleie
Frivillighetssentralen har til utleie et lokale som rommer opp mot 40 personer. Det inkluderer lån av servise til 40 personer, stort kjøkken med oppvaskmaskin, ny komfyr, to kjøleskap, fryser, kaffetraktere og to doble vaffeljern.

Prosjekt i utvikling
Holmlia Nærmiljøprosjekt er i stadig utvikling. Foruten de prosjekter som er nevnt her, startes det stadig nye aktiviteter og prosjekter.

Er du interessert i noe av dette, eller har synspunkter og meninger om vårt nærmiljø, så ta kontakt med prosjektleder for Holmlia Nærmiljø. (Se telefonlisten).

9.6 Bruk av grill

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaene og de avskjermede uteareale ne. Brannvernloven har en aktsomhetsparagraf om plikter og forbud i forbindelse med ild utendørs.

I henhold til helseforskriftene kan ingen utsettes for røyk fra kullgrill som kan bli ganske plagsom for naboene.

På balkongene og i hagene vil vi anbefale gassgrill eller elektrisk grill som ikke avgir røyk.

TEKNISKE ANLEGG

10.1 Oppvarming

Oppvarmingen av leilighetene er basert på fjernvarme. Viken Fjernvarme AS har et større oppvarmingsanlegg på Klemetsrud. Anlegget forsyner en undersentral på Holmlia Senter. Undersentralen er felles for Fjeldlund Boligsameie, Holmlia Senter II og AS OBOS Forretningsbygg.

Avregningen av energiforbruket er adskilt. Det vil si at vi har egen måling og avregning for vårt forbruk.

Oppvarmingsanlegget settes på den 15. september hvert år, og stenges 15. mai, forutsatt at det ikke er spesielt kaldt.

Forbruket av energi til oppvarming avregnes for hver leilighet. Målere er montert på hver radiator i leilighetene og avleses elektronisk. Alle radiatorene har en elektronisk måler som sender dataene til en mottaker i oppgangen. Disse mottakerne står i forbindelse med hverandre og overfører automatisk alle data til Ista som har vårt varmeregnskap. Ved skade på disse målerne må styret og Ista kontaktes umiddelbart. Unnlatelse av å varsle kan medføre et gebyr på kr 3000,-.
Avregning og oppgjør skjer i mars/april. Til dekning av løpende kostnader kreves det inn et á-kontobeløp sammen med de månedlige fellesutgiftene.

10.1.1 Radiatorene

På samtlige radiatorer er det montert elektroniske varmemålere som avleses kontinuerlig.

Alle radiatorene har en termostatkran som kan reguleres mellom +8°C og +24°C. Anbefalt normalstilling på kranen er punkt 4, som tilsvarer ca. +21°C. Skalaen er markert fra 1 - 5. Termostatkranen har innebygget frostsikring. Dette innebærer at når følerelementet registrerer temperatur under +8°, vil kranen slippe noe varmt vann gjennom radiatoren.

Termostatkranen skal ikke reguleres unødvendig. Bruk ikke krefter ved håndtering av termostaten.

Termostatkranen fungerer best når den kan føle ***romtemperaturen***. Derfor skal innkledning av radiator og termostatkran unngås. Den må heller ikke tildekkes av gardiner, gardinbrett, møbler, ol.

Dersom radiatoren ikke blir ordentlig varm, eller den ikke blir kald når innstillingsrattet skrues til 0, er radiatorens temperatur galt innstilt. Dette justeres på den lille blanke knappen (følerelementet) på selve innstillingsrattet. Hold selve rattet i ro og skru den blanke knappen inn eller ut til ønsket temperatur oppnås. Den skal skrues inn for å gi mindre varme, og ut for å gi mer varme. Prøv deg fram. Denne knappen skal normalt ikke røres. Radiatorene må vedlikeholdes for sameiernes regning. Det finnes også elektroniske termostatkraner som muliggjør senking av temperaturen på natten eller når man ikke er til stede. Ta kontakt med rørlegger som vil være behjelpelig.
Lufting av radiatorene

Når oppvarmingsanlegget settes i drift på høsten, bør radiatorene luftes. Det gjøres ved å åpne den lille luftekranen på radiatorene (ved innstillingsrattet for temperatur) og holde denne åpen til det bare kommer vann ut av kranen. Denne luftingen er spesielt viktig for de øverste leilighetene. Nøkkel til luftekranen kan kjøpes i en jernvarehandel.

Stoppekran for radiatorene finnes i hver oppgang, enten i kjellere eller under trapper.

10.2 Varmt forbruksvann

Varmt forbruksvann leveres fra det samme systemet som vann til oppvarming. Ved inntaket til hver leilighet er det montert måler(e) hvor forbruket avleses kontinuerlig og på samme måte som for oppvarmingen. Ved skade på vannmåleren må styret og Ista kontaktes umiddelbart. Unnlatelse av å varsle kan medføre et gebyr på kr 3000,-. Avregning skjer på samme måte og samtidig med forbruket av energi for oppvarming.

Stoppekran for varmt og kaldt vann finnes på badet i alle leilighetene.

10.3 Ventilasjon

Ventilasjonen for leilighetene er mekanisk. Det betyr at det er montert ventilasjonsavtrekk på kjøkkenet, med avtrekk også for badet. Avtrekket har egen kanal til taket. Der er det montert vifte. Viften startes fra avtrekket på kjøkkenet.
Det er ikke tillatt å montere ventilatorer med innebygget viftemotor. Dette medfører at fuktig luft og lukt blir blåst inn på badet med de skader og ubehag dette kan mefører.. Det er Flexit ventilator uten motor som brukes her. Ventilatoren er eiers ansvar, men viften på taket er sameiets ansvar.

En forutsetning for god ventilasjon av leilighetene er at viften går døgnet rundt med passende hastighet. Spjeldene over vinduene i de enkelte rom i leiligheten må være åpne hele året.

Justering av hastighet og spjeld for fordeling av avtrekk mellom kjøkken og bad finnes på ventilatoren over komfyren.

God ventilasjon er et helsespørsmål, og anlegget bør derfor brukes som forutsatt.

10.4 Elektriske anlegg

Alle leiligheter har egen strømforsyning, med måler og sikringer i skap i oppgangen utenfor leiligheten. I tillegg er det egne sikringsskap og målere for felles forbruk til bl.a utelys, lys i boder mm.

10.5 Sanitære anlegg

Lekkasjer på vannrør og avløpsrør har forårsaket store ødeleggelser. All tilkobling til røropplegg må derfor gjøres av rørlegger.
Ved alle lekkasjer fra vann og avløp må rørlegger/vaktmester kontaktes. Vannlekkasje kan gjøre stor skade også i leilighetene under. Ved slike skader er det du selv som er økonomisk

ansvarlig.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal bare tilkobles kaldt vann.

Avløpssystemet er basert på plastrør som er støpt inn i betongen. Rørene må ikke utsettes for plastoppløsende væsker (aceton etc.). Etsende rensemidler som utvikler varme (f.eks Plumbo) må brukes med varsomhet og med rikelig bruk av vann.
Stoppekran for varmt og kaldt vann finnes på badet i alle leilighetene.

Vannrørene i leiligheten er ikke beregnet på innkledning. **Innkledning eller overbygging av rørene må derfor ikke forekomme.**

10.6 Kabel-TV

Fjeldlund Boligsameie er aksjonær med 20 aksjer i Multinett A/S. Ingen beboer må gjøre inngrep i kabelanlegget, dvs å skru av dekslet på kontakten for TV- og radiosignaler og foreta omkoplinger eller tilkoplinger. Slike inngrep forstyrrer og ødelegger signalene til andre beboere og kan skade anlegget.

Dersom slike inngrep blir foretatt vil skader som påføres anlegget eller forstyrrer andre beboeres mottakerforhold bli utbedret for vedkommendes regning. Inngrep kan i verste fall ødelegge eget og naboenes TV-apparat.

Feil på anlegget meldes på feiltelefonen oppført i telefonlisten. Dette telefonnummeret er felles feilmelding for hele landet. Undersøk først hos naboen for å se om han har samme feil før du ringer. De aller fleste feil skyldes kabelen mellom antennekontakten og TV-apparatet.

Paraboler er kun tillat inne på balkongen og på den hellelagte plassen under balkong for leiligheter på bakkeplan.

Alle beboere har fått utlevert dekoder fra Telia for å kunne motta digitale TV-kanaler. Ved flytting må denne dekoderen leveres inn til Telia. Den nye eier/beboer må få ny dekoder fra Telia. Dersom dekoderen ikke blir innlevert ved flytting vil du bli fakturert for dekoderen. For å se digitale kanaler må du ha en dekoder for hver TV.

10.7 Brannvern

Les brosjyrene i seksjon 13 om brannvern i hjemmet, El-branner og grilling.

10.7.1 Rømmingsveier

Alle må på forhånd gjøre seg kjent med rømningsveiene fra leiligheten. Husk at når det brenner må du vite hva du skal gjøre og hvordan du kan bringe deg selv og familien i sikkerhet! Ingen må blokkere rømningsveiene

10.7.2 Brannslange / Brannslukker

Brannvernutstyr er påbudt ved lov. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at utstyret er på plass og i orden. Alle leilighetene må ha en brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Utstyr som ikke er montert etter forskriftene gir ingen sikkerhet ved brann og kan gi redusert forsikringsutbetaling og i verste fall bøter. Sørg for at utstyret virker og at alle i leiligheten kan bruke det. Det er for sent å klargjøre utstyret når det brenner.

10.7.3 Ditt ansvar

Dersom det ikke finnes forskriftsmessig brannvernutstyr i din leilighet har du plikt til å anskaffe det.
Manglende utstyr kan føre til redusert forsikringsutbetaling og bøter.
I verste fall kan manglende utstyr føre til tap av menneskeliv

11. INFORMASJON / BROSJYRER

11.1 Malingstyper

Hagegjerder, uteboder og balkongboder - Tre:
Flügger 100 Aqua tone 1 Pastellgrå S3502-Y
Eller: Lady 40 Pastellgrå 1905-Y49R

Vegger i oppgang:
Flügger Flutex 20S tone 1 Gul 1031

Vinduskarmer i oppgangen / Entredører (til leiligheten):
Flügger Interiør High Finish Classic Pastellgrå S3502-Y
Eller: Lady 40 Pastellgrå 1905-Y49R Halvblank

Entredører (til leiligheten) (Lite brukt):
Flügger Interiør High Finish Classic Grønn S4010-G10Y

Tak i oppganger:
Flügger Veggmaling Hvit 07

Postkasse, trappegelender, sikringsskap:
Grå Bengalack Emaljelakk 90, Jotun NCSnr 5502-B

Vinduskarmer utvendig og utgangsdør til hage:
Flügger 99 Classic base 4. S7500-N

Papir og søppelskap
Oljedekkbeis Kanel Nr.: 0854

Maling innvendig i leilighetene:
Eierne kan fritt male i den farge og den malingstype som den enkelte ønsker.
I våtrom må kun godkjent maling for våtrom benyttes.

11.2 Kjøkkeninnredning

Hvit Noramin fra Norema er den originale kjøkkeninnredningen. Eierne kan bytte kjøkkeninnredning etter eget ønske og for egen regning.

11.3 Nøkler

Nøkler til ytterdører må bestilles gjennom styret. Dette er systemnøkler som må bestilles fra fabrikk og som blir tilsendt pr post i oppkrav. Styret må ha en skriftlig bestilling på mail fra seksjonseiere.

Elektronisk portåpner til porten for Obos fellesgarasjen bestilles hos **Holmlia Vaktmesterservice A/S.** Holmlia Senter vei 18 B. **Telefon 23 16 93 90** eller ved å kontakte styret.
Nøkler og lås til postkassene må den enkelte sameier selv ordne med.

Nøkkel til leilighetene må den enkelte beboer selv ordne med. Styret har ingen reservenøkler til leilighet.

Nordvik Frogner
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gat
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo

Boligopplysninger for boligselskap: **Fjeldlund Boligsameie**

Vi viser til forespørsel av 27.10.25 27.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fjeldlund Boligsameie
Organisasjonsnr:	975590119
Gnr./bnr:	185/70
Eier(e):	Thanushiya Nalvelalgan / Nagulathas Arumainayagam
Seksjons-/andelsnr:	159
Adresse:	Holmlia Senter vei 31, 1255 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/fjeldlund
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 93913056
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen og boligselskapets hjemmeside.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass

Informasjon om lån per 01.10.2025:

· Lån 1 - Vinduslån:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1213.39.21603	
Nominell rente (flyt):	7,25 %	
Innfrielsesår:	2028	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.10.2025:	kr	3 800 188
Andel av saldo:	kr	25 708
IN-ordning:	Ja	

· Lån 2 - Garasjelån:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.41.22091	
Nominell rente (flyt):	7,30 %	
Innfrielsesår:	2041	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.10.2025:	kr	1 219 631
Andel av saldo:		0 (Innfridd)
IN-ordning:	Ja	

Total andel fellesgjeld for seksjonen -
kr 25 708

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.539,- pr. md.
Kapitalkostnad (vinduslån)	kr 807,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 479,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 1.120,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.890,- pr. md.
Parkering	kr 50,- pr. md.
Oppsparing underjordisk søppel	kr 127,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 7.012,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 306	kr 36 440

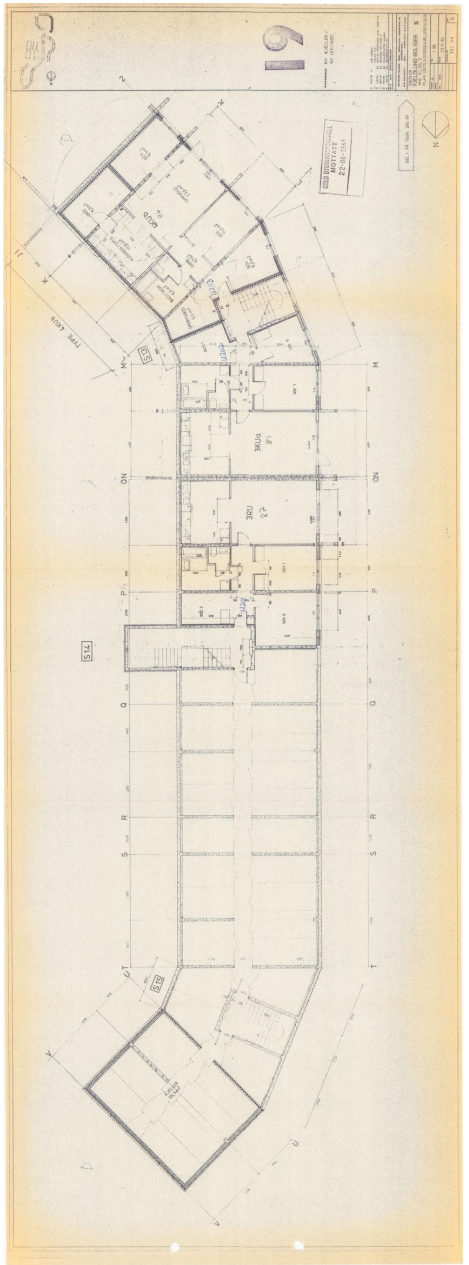
Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

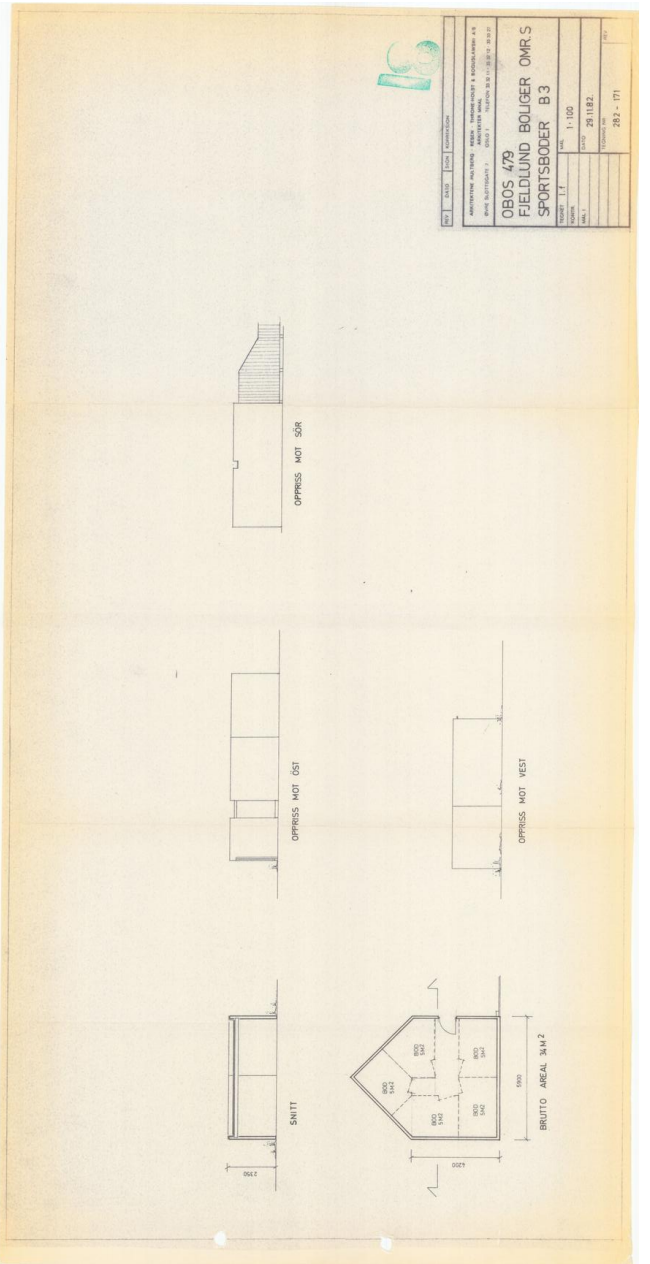
Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

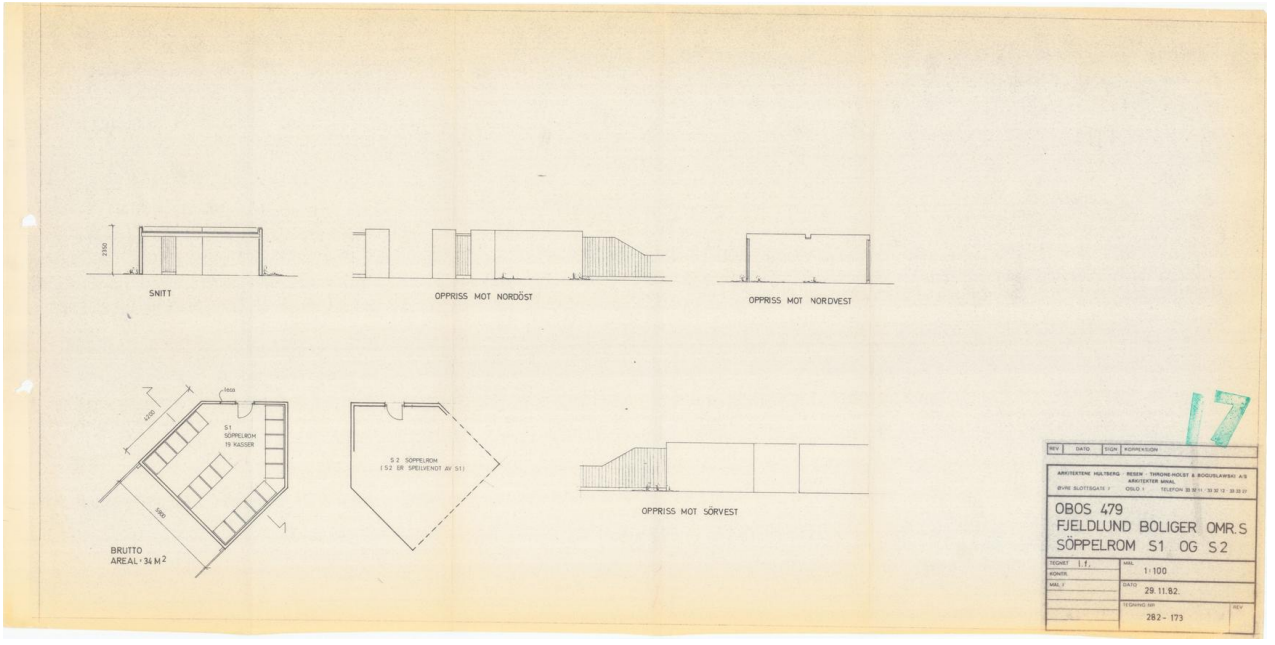
Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS




OBOS 479
FJELDLUND BOLIGER OMR.S
SPORTSBODER B3
1:100
29.11.82.
28.2 - 171
OPPRISS MOT SØR
OPPRISS MOT ØST
OPPRISS MOT VEST
SNITT
BRUTTO AREAL 34 M2


2350
SNITT
OPPRISS MOT NORDÖST
OPPRISS MOT NORDVEST
4220
S1
SÖPPELROM
19 KASSER
3000
BRUTTO
AREAL: 34 M2
S 2 SÖPPELROM
(S2 ER SPEILVENDT AV S1)
OPPRISS MOT SÖRVEST
17
REV
DATO
SIGN
KONTROLL
ARKITEKTENE HULTBERG - RESEN - THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 7
OSLO 1
TELEFON 33 32 11 - 33 32 12 - 33 32 27
OBOS 479
FJELDLUND BOLIGER OMR.S
SÖPPELROM S1 OG S2
TEGNET I.f.
KONTR.
MÅL I
1:100
DATO
29.11.82.
TEGNING NR
REV
282 - 173

Skatteetaten

Dato
29.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 185 Bnr 70 Fnr 0 Snr 159

Eiendommens adresse:

Holmlia Senter vei 31, 1255 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 178 686
Som sekundærbolig:	kr 4 714 744

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Fjeldlund Boligsameie
Postboks 128 Holmlia

1202 OSLO

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199602445-17 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOLMLIA SENTER VEI 29/33	Eiendom:	185/70/9
Tiltakshaver:	Fjeldlund Boligsameie	Adresse:	P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Søker:	Pride Architects as	Adresse:	Jacob Aalls gate 8b, 0368 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.07.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Veidekke ASA, v/Nils Olav Thonvald, Divisjon Bygg, Region Oslo, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pride Architects as
Jacob Aalls gate 8b
0368 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960042312	96/79467

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Kr. Jacobsen	28. november 1996

Arbeidssted : 185/0070 Holmlia senter vei 29/33
Byggherre : Fjeldlund Boligsameie, P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, NYE BALKONGER OG INNGANGSPARTI - BLOKK

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Søknaden omfatter fasadeendringer med oppføring av nye balkonger og nye overdekninger over inngangspartier.

Det foreligger ingen protester til søknaden. Det foreligger ingen kjente dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Søknad med tegning nr. 1, 2, 3 og 4 godkjennes på vilkår av at :

1. Ansvarshavende godkjennes.
2. Konstruksjonstegninger med statiske beregninger innsendes for godkjenning.
3. Avfallsplan godkjennes.
4. Erklæring om asbest innleveres.

Balkongene må plasseres ifølge kart med vår godkjenning påtegnet 28.11.96.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plangrunnlaget.
Området er regulert til byggeområde for boliger i henhold til gjeldende reguleringsplan S-2449, stadfestet 16.07.82.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger. telefon: 820 80150

Eksisterende forhold.
Fjeldlund boligsameie er et karakteristisk boligområde på Holmlia med høy utnyttelse i form av 4-5 etasjes blokker oppført i perioden 1983-84. Eksisterende balkonger må rives grunnet konstaterte mangler ved betongen i balkongkonstruksjonene.

Søknaden.
Søknaden innebærer riving av eksisterende balkongkonstruksjoner for oppføring av nye på de samme steder, med uendret størrelse, men med en ny og utvendig tilgjengelig oppbevaringsbod til hver balkong - integrert i bærekonstruksjonen. Balkongene vil utgjøre klart vertikale fasadeelementer, avsluttet av en enkel takoverdekking med pulttaksløsning. Tiltaket er gitt en særpreget utforming som trolig vil myke opp bebyggelsens robuste og massive preg på en god måte.

Innkomne uttalelser.
Vann- og avløpsverket har meddelt at vann- og avløpsforholdene er ordnet.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegger Plan- og bygningsetaten byggherren å kildesortere og behandle rivningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Beliggenhet.
Beliggeheten fremgår av kart med vår påtegning.

IGANGSETTINGSTILLATELSE:

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende skal være godkjent.
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, skal være kontrollert.
3. Avfallsplan skal være godkjent.
4. Erklæring om asbest skal være mottatt.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr.Jacobsen
Overarkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Pride Architects as
Jacob Aalls gate 8b
0368 OSLO

Dato: 23 AUG 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9602445-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øystein Eriksen | Arkivkode:

Byggeplass:	HOLMLIA SENTER VEI 29/33	Eiendom:	185/70//9
Tiltakshaver:	Fjeldlund Boligsameie	Adresse:	P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Søker:	Pride Architects as	Adresse:	Jacob Aalls gate 8b, 0368 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad

Endring av fasader med balkonger approbert byggesøknad.

Tilleggssøknad med tegning nr. 5, 6, 7 samt brev av 04.08.99 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 1, 2, 3 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Approbasjon er gitt den 28.11.96. Igangsettingstillatelse er gitt den 06.07.99.

Tilleggssøknad.
Endring av fasader med balkonger på bygning under oppførelse.

Innkomne uttalelser.
Naboer er varslet den 25.06.99. Det er ikke innkommet protester på endringen.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Trine Berntzen
Seksjonsleder

Øystein Eriksen
Saksbehandler

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Nils Olaf Thonvald
c/o Veidekke ASA Region Oslo.
P.B.506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 06 JULI 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9602445-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	HOLMLIA SENTER VEI 29/33	Eiendom:	185/70//9
Tiltakshaver:	Fjeldlund Boligsameie	Adresse:	P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Søker:	Pride Architects as	Adresse:	Jacob Aalls gate 8b, 0368 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse
Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Approbasjonen med rivetillatelse av 28.11.1996 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET.

Ansvarshavende skal påse at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Ansvarshavende skal påse at intet arbeide utføres utover det som omfattes av rivetillatelsen. Ansvarshavende er ansvarlig ovenfor Plan- og bygningsetaten for at arbeidet blir riktig utført, og for at bestemmelsene i Plan- og bygningslovens §100 blir overholdt. Se vedlagte "generelle retningslinjer".

Ferdigbesiktigelse. Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema . Sluttrapport for avfallshåndtering skal vedlegges for arbeider som har fått krav om dette i rivetillatelsen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Nils Olaf Thonvald
c/o Veidekke ASA Region Oslo.
P.B.506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 14 SEPT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9602445-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	HOLMLIA SENTER VEI 29/33	Eiendom:	185/70//9
Tiltakshaver:	Fjeldlund Boligsameie	Adresse:	P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Søker:	Pride Architects as	Adresse:	Jacob Aalls gate 8b, 0368 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 28.11.96 og tillegg av 23.08.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder - HELE ARBEIDET -.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Fjeldlund Boligsameie
Postboks 128 Holmlia

1202 OSLO

Dato: 21 NOV. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199602445-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	HOLMLIA SENTER VEI 29/33	Eiendom:	185/70/9
Tiltakshaver:	Fjeldlund Boligsameie	Adresse:	P.b. 128 - Holmlia, 1202 OSLO
Søker:	Pride Architects as	Adresse:	Jacob Aalls gate 8b, 0368 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 05.07.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Veidekke ASA, v/Nils Olav Thonvald, Divisjon Bygg, Region Oslo, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjekset 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 13.11.1985

SO/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185, bnr.66, Holmlia Senter vei 29-33, 1255 Oslo

Journalnr. 82/4422

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning 21.3.1985

Bygningens art
Nybygg

Bygningstype
Boligblokk med boder

Byggherre
Fjeldlund Borettslag, c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1

Ansvarshavende
Hultberg, Resen, Throne-Holst & Boguslawski AS, Ø. Slottsgt. 7, Oslo 1

Ing. Per T. Gjervig, Rektor Hertzbergs vei 20, 1322 Høvik

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør

S. Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliegge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggetillatelse, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROLF KRISTIAN FORSMO
HOLMLIA SENTER VEI 31
1255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.11.2024
	202460843 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	HOLMLIA SENTER VEI 31	Eiendom:	185/70/0/0
Tiltakshaver:	ROLF KRISTIAN FORSMO	Søker:	ROLF KRISTIAN FORSMO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Holmlia Senter vei 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til soverom, mottatt 07.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460843			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			1/3
Snittegning			1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

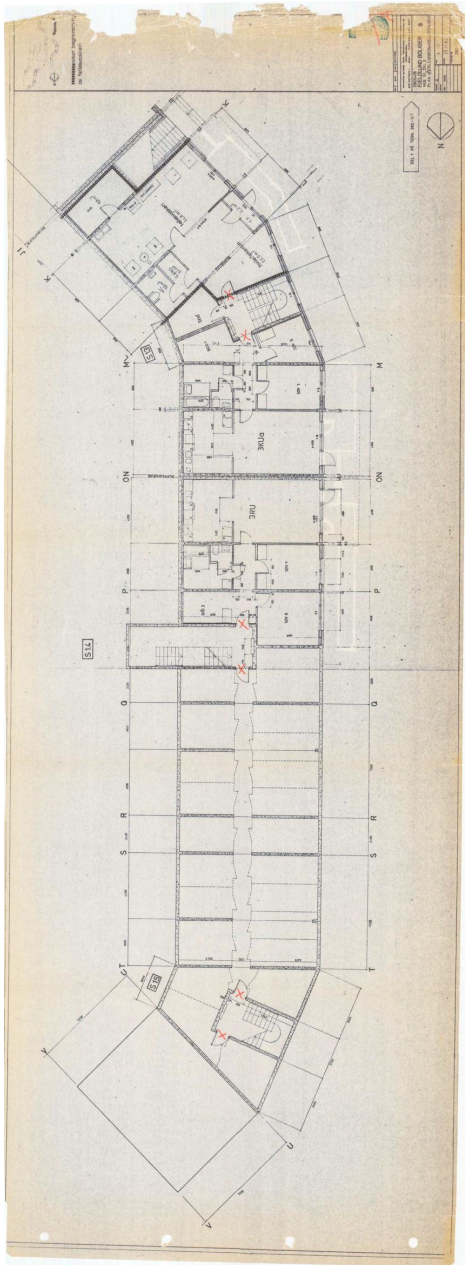
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

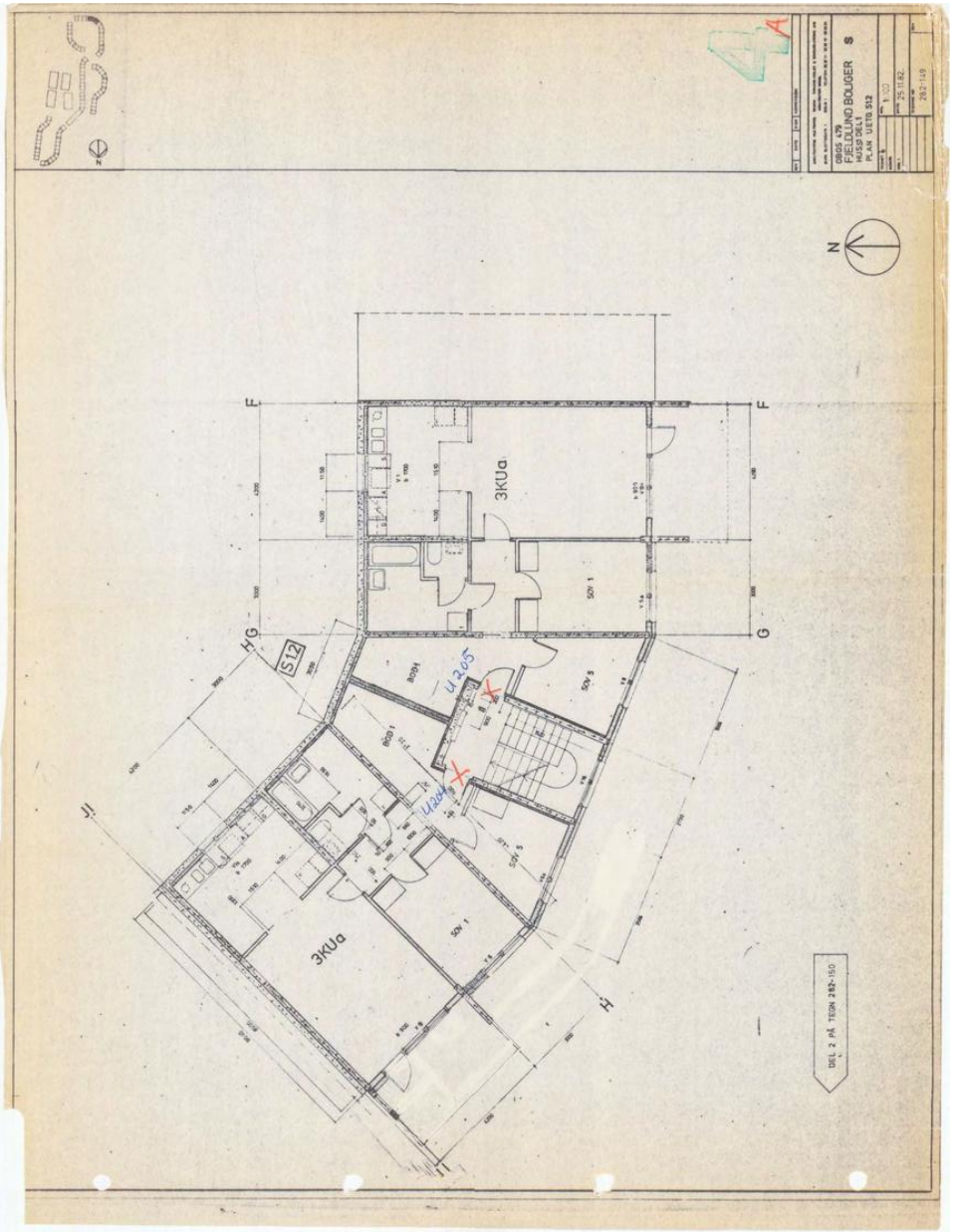
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

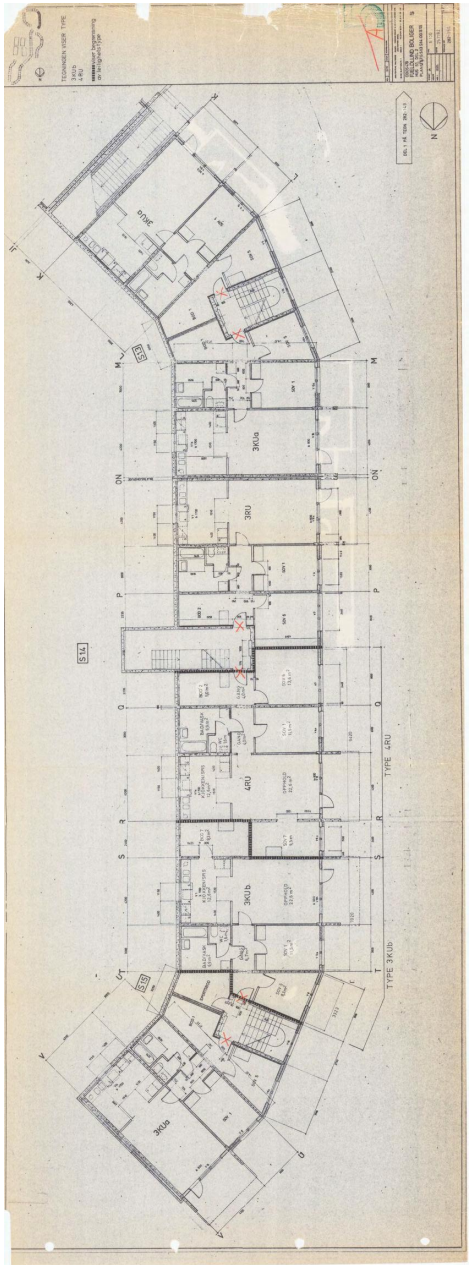
Vennlig hilsen

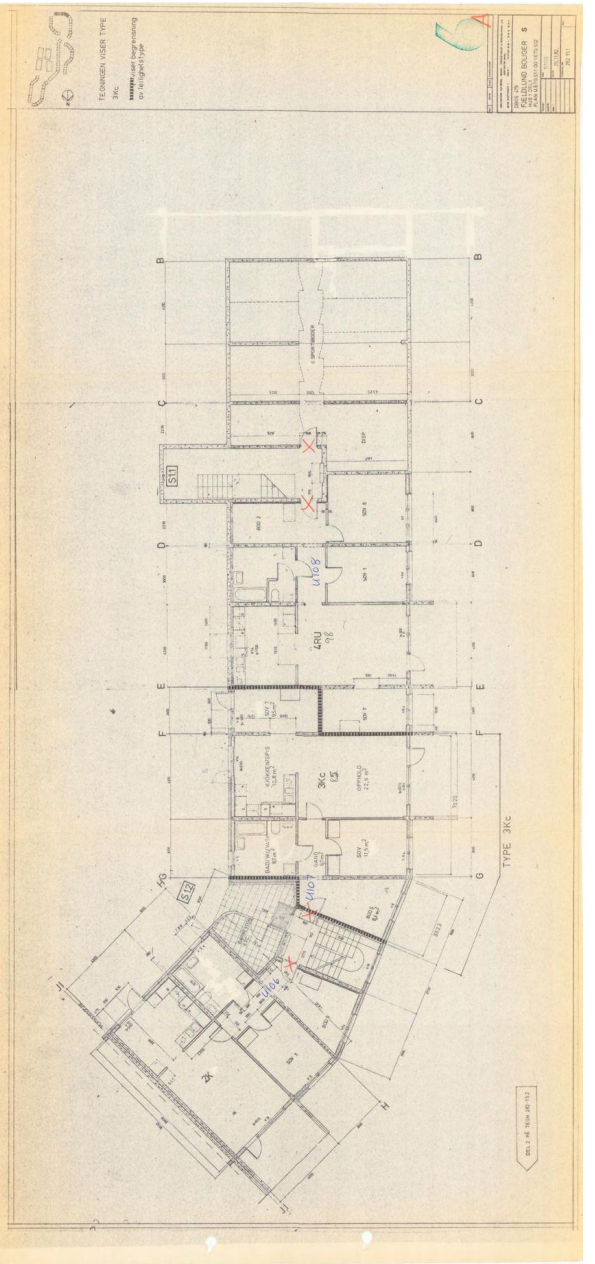
Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

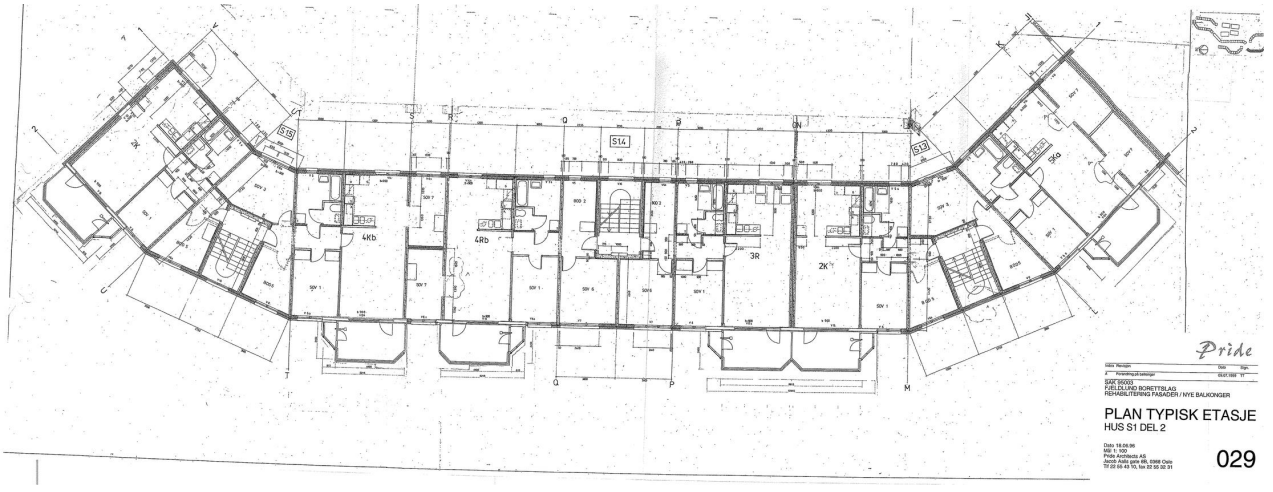
enhet 3-ukers byggesaker




3KUa
SOV 1
SOV 5
S12
U.205
U.204
F
G
H
J
N
DEL 2 PÅ TEGN 232-150


TEGNINGEN VISER TYPE
3KU
4RU
FRØLUND BOLIGER
S14
S15
S16
3KUa
3RU
4RU
3KUb
TYPE 4RU
TYPE 3KUb
N


TEGNINGEN VISER TYPE
3Kc
FRØLUND BOLIGER
S11
S12
4RU
3Kc
2K
TYPE 3Kc



Pride

Index	Revisjon	Dato	Sign.
A	Forhåndsmyndighetsmerknader	03.01.1996	SV

SAK 95003
FJELSJUND BORETTSLAG
REHABILITERING FASADER / NYE BALKONGER

PLAN TYPISK ETASJE
HUS S1 DEL 2

Dato 18.06.96
Målt 1: 100
Pride Arkitekter AS
Holbergs gate 4N, 0566 Oslo
Tlf 22 56 43 70, fax 22 56 32 31

029

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

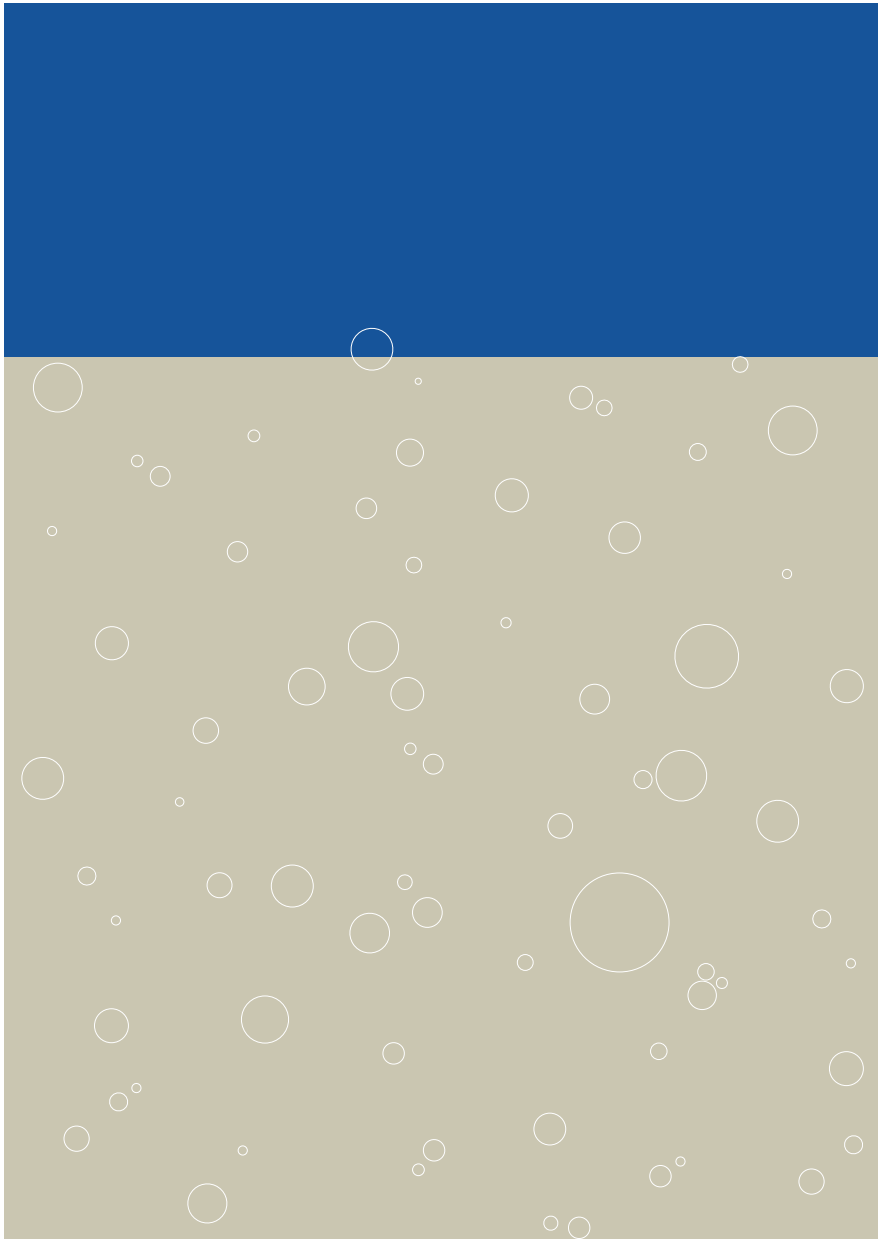
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

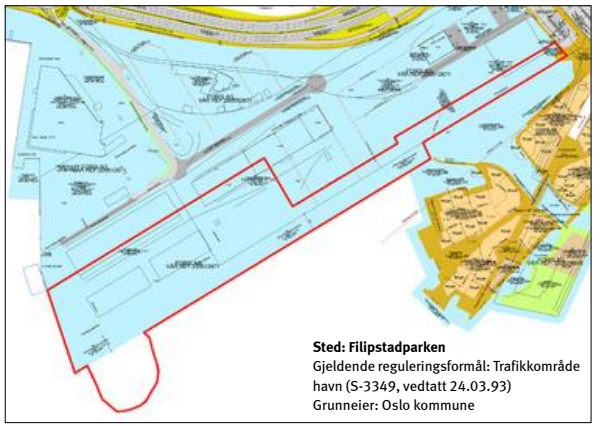
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

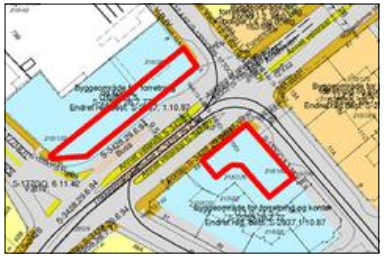


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

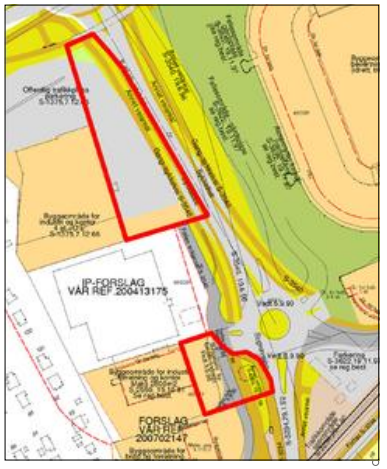
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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



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



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



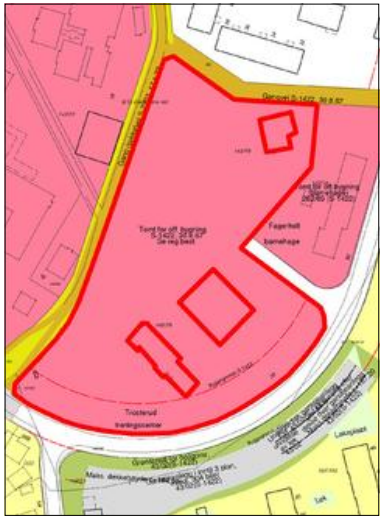
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

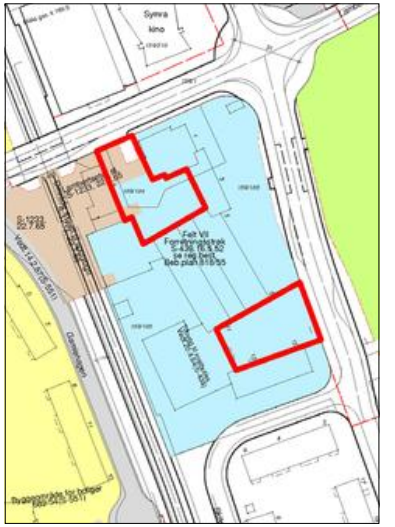
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

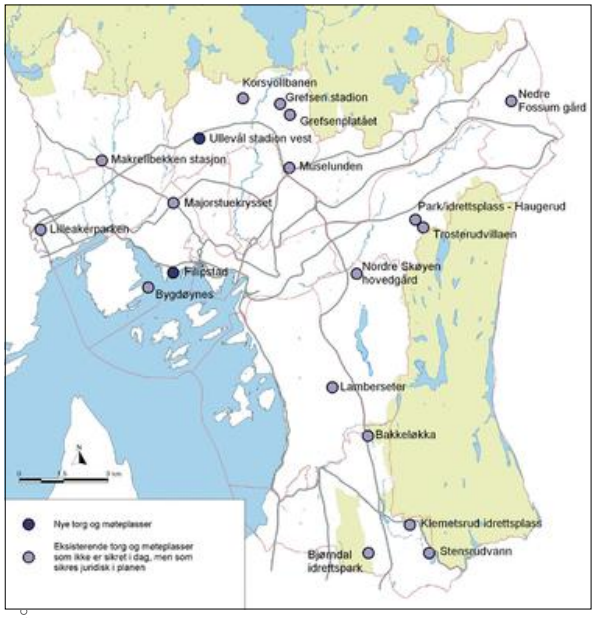
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



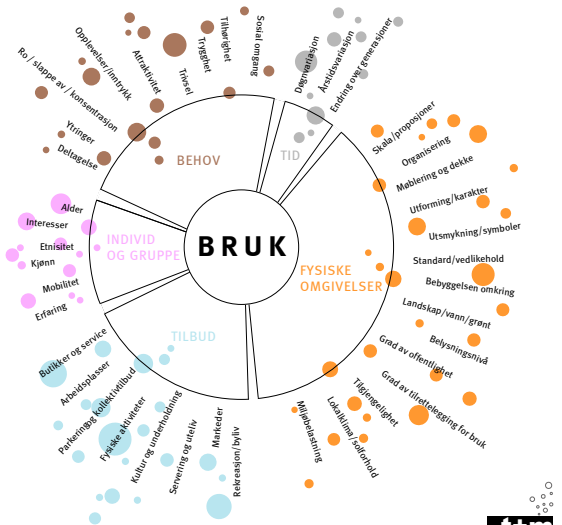
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



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



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



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

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

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

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

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





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

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

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

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



6.2 Sosiale utfordringer

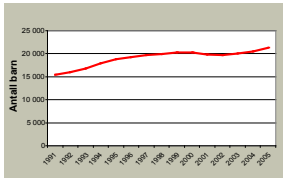
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på uteareal ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og innsgjerding 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 uteareale. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

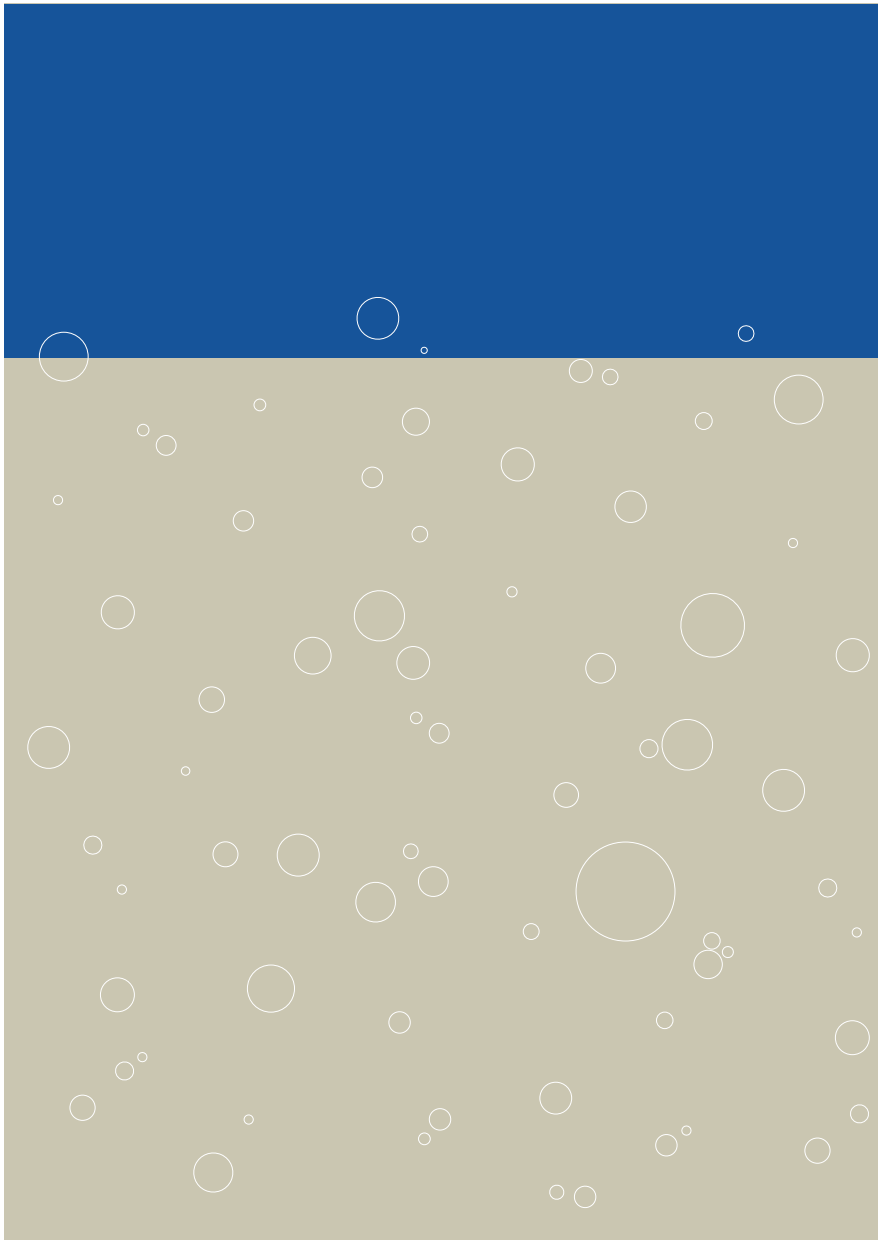
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

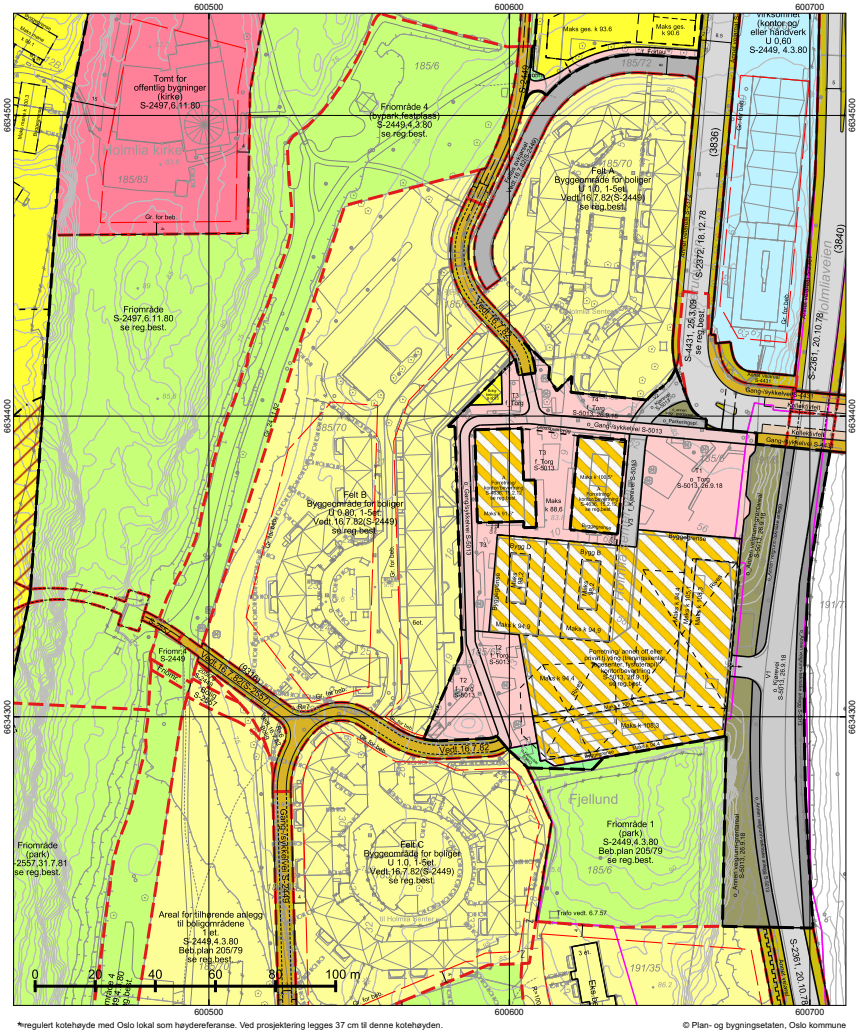
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.10.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148969/ 86521534
Deres ref.:
Adresse: Holmlia Senter vei 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/70

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

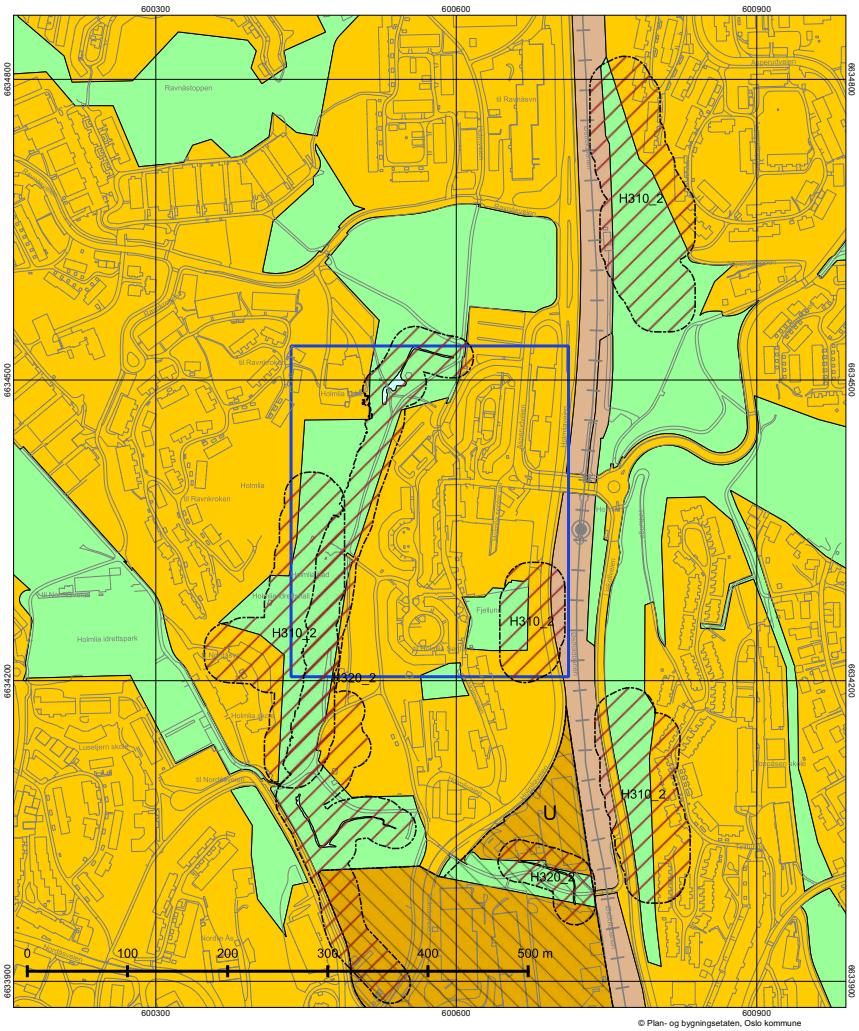
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 27.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148969/86521534
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

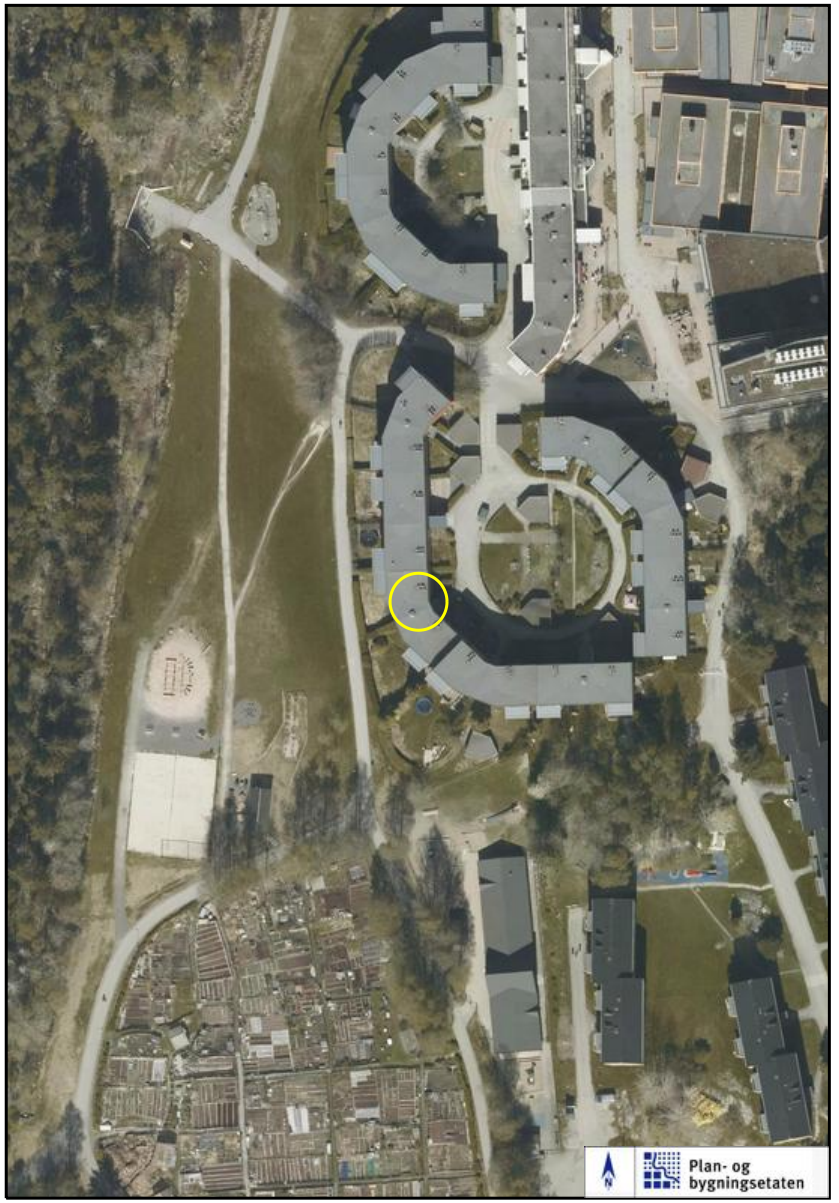
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



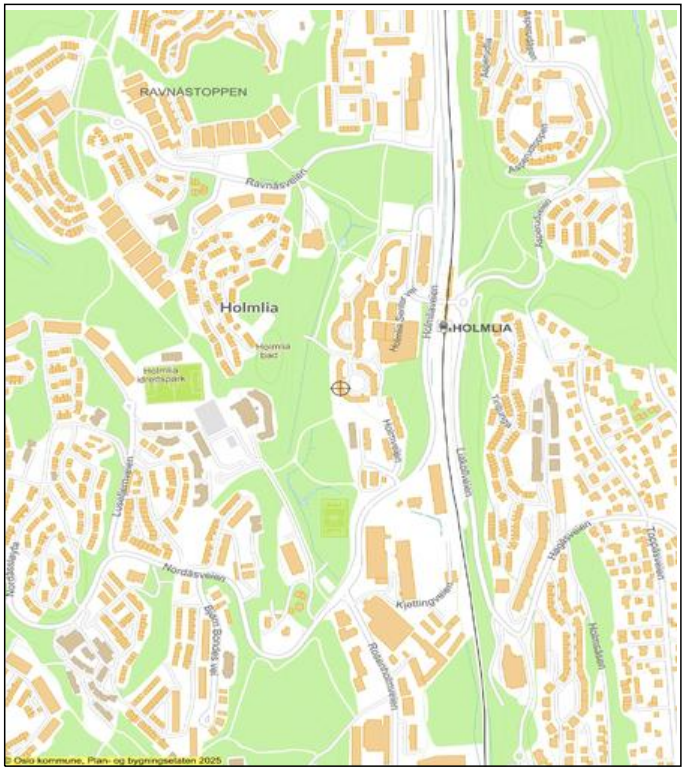
Holmlia Senter vei 31

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.10.2025

Oversiktskart

Adr.: Holmlia Senter vei 31 **Bydel** : SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 185 / 70 **Skolekrets (2020/2021):** Lusetjern



Dato: 28.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth T¿nsberg

Dato: 28.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521534
41553/ ALTN@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20251027 for HOLMLIA SENTER VEI 31.

GNR. 185 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1983.

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

27977 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

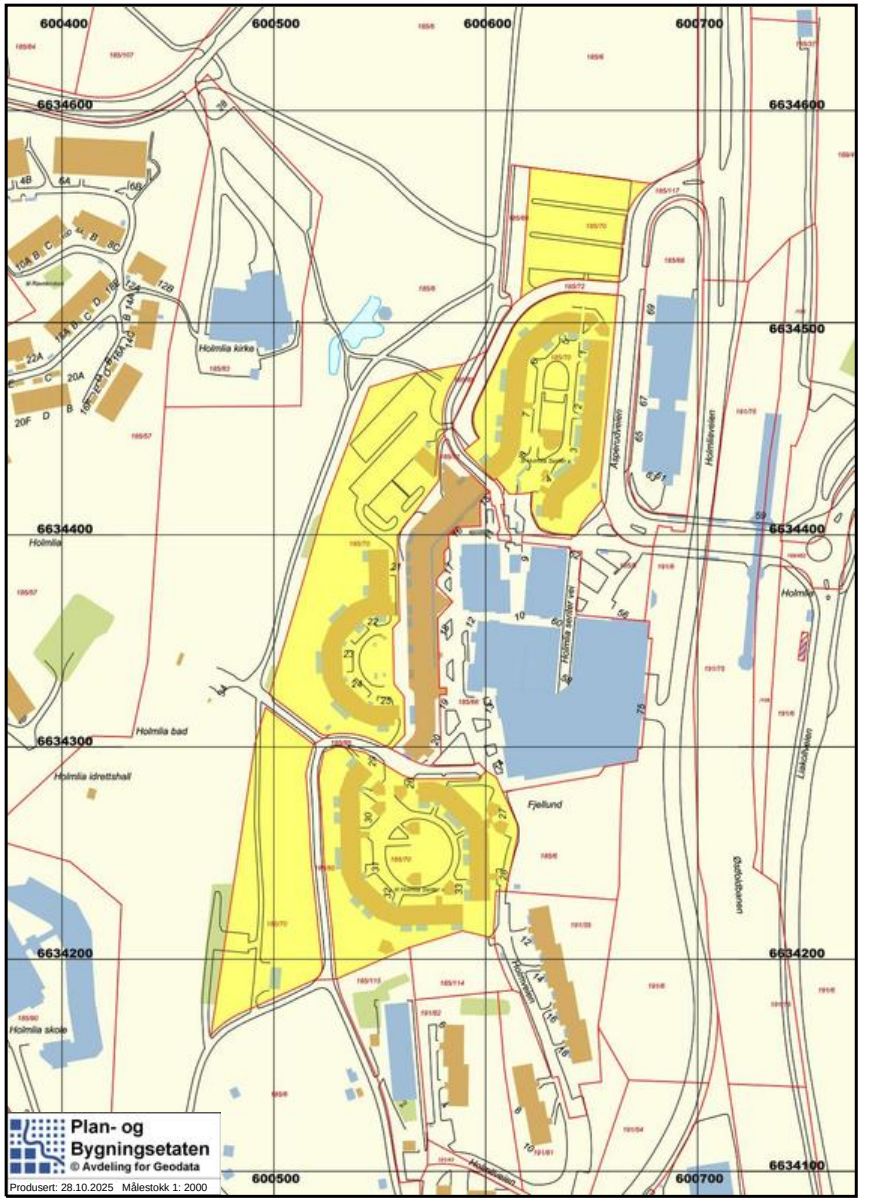
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-4911

HOLMLIA SENTER VEI 1-8. Detaljregulering for gnr. 185 bnr.69, 70 m.fl. Etablering av nye boliger med underliggende garasjer.

Vedtaksdato: 07.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201215419
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE 07.09.2016 S-4911

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLMLIA SENTER VEI 1-8
Gnr. 185, bnr. 69, 70 mfl.

§1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201215419, datert 24.01.2014, revidert 06.02.2015.

§2 Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige BRA=5000 m^2. Parkerings- og bodareal som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i bygningens bruksareal.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbyggene kan samlet utgjøre inntil 10 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 3 meter.
Parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelsesgrense vist på plankartet.
Det tillates balkonger med gjennomsnittlig utkraging på inntil 1,5 meter fra fasadeliv. Balkonger tillates utkraget over byggegrense. Balkonger må ha minimum 3 meter fri høyde over terreng.

3.3 Utforming
Fasader
Bygningene skal utformes i harmoni med eksisterende boligbebyggelse sør for planområdet. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner en arkitektonisk helhet. Fasadematerialer skal ha god kvalitet. Balkonger og rekkverk på takterrasse skal ha et lett og transparent uttrykk.
Tak
Bebyggelsen skal ha flatt tak.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg, heis og trapperom skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk på takterrasse skal være inntrukket minst 1,5 m fra fasade.
Takterrassene skal utformes med varierte soneinndelinger og nødvendig vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar mv. Alle takelementer skal i form, materialbruk mv. fremstå som en integrert del av bygningens uttrykk.

3.4 Leilighetsfordeling
Det tillates ikke ensidig vendte leiligheter mot nord og/eller øst. Det tillates ikke boenheter mindre enn 35 m^2. Leilighetene skal ha en fordeling på maks. 40 % 35-50 m^2 BRA, ca. 40 % 50-80 m^2 BRA, og maks. 20 % større enn 80 m^2.

3.5 Utearealer
For hver boenhet skal det avsettes et minste felles uteareal på 20 m^2. Minste felles uteareal skal være min. 19 % av samlet BRA. Minst 73 % av minste felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Takterrasse kan medregnes i minste felles uteoppholdsareal. Balkonger kommer i tillegg.

De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold. Utearealet skal opparbeides med god kvalitet. Det skal etableres parkmessig beplantning, sittegrupper, fastmonterte sykkelstativ og lekeareal for aldersgruppen 2 til 6 år, som minimum skal inneholde sandkasse, huske og lekekonstruksjon med sklie og hytte. Brattere terreng enn 1:3 skal ikke regnes med til uteoppholdsarealet.
Taket på parkeringskjelleren skal opparbeides som grøntanlegg for opphold og lek.
Høydeforskjell mellom overkant gulv inne i leilighetene og overkant på parkeringsdekket skal være minimum 0,5 m.
For vegetasjonsfelt skal parkeringsdekket overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt: Gress: vekstjordlag 0,3 m, busker: vekstjordlag 0,5 m, trær: vekstjordlag 0,8 m.

Trerekken langs tomtegrensen i vest skal opprettholdes, eventuelt erstattes av et tilsvarende antall trær av tilsvarende størrelse. Det skal plantes gatetrær langs Holmlia Senter vei av tilsvarende antall og størrelse som dagens trær.

Trær på tilgrensende eiendommer langs eiendomsgrensen mot Asperudveien skal beskyttes mot skade i anleggsperioden. Tiltak eller byggegroper innenfor disse trærnes rotsoner (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter) tillates ikke.

Bekken/våtsiget som er lagt i rør over tomten skal gjenåpnes og legges i et åpent bekkeleie langs grensen i nord og vest. Alt overvann skal føres til bekkeleiet. Bekkeleiet skal forbindes med røret som fører vannet under den offentlige gangveien. Detaljplan for gjenåpning av bekkeleiet skal være godkjent av BYM før det kan gis tillatelse til igangsetting av byggearbeidene.

3.6 Avkjørsel
Avkjørsel skal være fra regulert felles avkjørsel (Holmlia senter vei) som vist med pil på plankartet.

3.7 Parkering
Bil- og sykkelparkering skal være i garasjekjeller under terreng. Det tillates ikke parkering på terreng.
I garasjekjeller skal det opparbeides i alt 153 bilparkeringsplasser, hvorav 120 plasser skal erstatte de 75 plasser + 45 reserveplasser som er regulert til boligfeltene (A, B og C), bydelssenter (feltene E og F) og næringsvirksomhet (felt H) i S-2449. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal anlegges for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
Fortau skal være felles for gnr/bnr 185/69 og 70, samt boligfeltene (A, B og C), bydelssenteret (feltene E og F) i S-2449. Fortauet skal ha minimum bredde på 2,5 m. Fortauet skal opparbeides med fast belegg og kantstein. Overganger og avslutninger skal utføres med nedsenk av kantstein.

§ 5 Grønnstruktur – friområde
Friområdet skal være offentlig.

§ 6 Utomhusplaner
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal vise bygningenes plassering i plan og høyde, bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet, utforming av areal for lek og opphold, oppstillingsplass for sykler, framkommelighet og oppstillingsmuligheter for brannbil, koter som viser eksisterende og prosjektert terreng, plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, stigningsforhold, terrengplanering med angitt høyde, materialbruk på gangareal, utforming og plassering av benker, belysning, plassering av felles postkasse og avfallsbrønner, utvendig bod og innbygging/skjerming, håndtering av overflatevann; herunder bekkeleie/kanal for gjenåpning av bekk, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas, ny vegetasjon, snølagring.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan i målestokk 1:100.
Planen skal vise soneinndelinger, vindavskjerming, levegger, pergolaer, plantekar mv.
Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal takterrassene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Plan for gjenåpning av bekk og overvannshåndtering
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert plan for gjenåpning av bekkeleiet langs grensen i nord og vest. Før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeidene skal planen være godkjent av Bymiljøetaten. Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal overvannshåndtering og omlegging av bekkeløp være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 7 Støy
Støynivået på uteoppholdsareal skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 tabell 2 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Det tillates boliger med fasade i gul støysone dersom minst ett soverom pr. boenhet har vindu som kan åpnes mot hvit sone tilsvarende inntil 55 dB fra vei og 58 dB fra jernbane.

§ 8 Geoteknikk
I søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal grunnstabilitet ivaretas for byggefasen og for den permanente fasen. Geoteknisk prosjektering skal være ferdigstilt, og ansvarsforhold for dette fagområdet omsøkt.

§ 9 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning, eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller: - tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme. - dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet, - dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 11 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 237. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101677

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

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

Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2.
Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk i:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo

V160782

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr.191 bnr.5 m.fl. Fjeldlund i Holmlia.

V160782 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.07.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198203131
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2449, S-2557

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

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- 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-5013

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Holmlia senter

Vedtaksdato: 26.09.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201400944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5013
Vedtatt 26.09.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Holmlia senter
Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85.

Kartnummer OSO-201400944 -1, datert 28.04.2016, revidert 01.06.2017, 30.11.2017 og 26.03.2018.

Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å oppgradere og utvide Holmlia senter og etablere et moderne og funksjonelt lokalsenter for fremtiden som kan utgjøre både et kommersielt og sosialt tyngdepunkt.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Bolig

Feltet gis samme bestemmelser som den til enhver tid gjeldende plan på tilliggende areal i vest.

1.2 Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, legesenter, fysioterapi) kontor/bevertning.

1.2.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal skal ikke overstige BRA 16 600 m^2.
Av totalt BRA tillates maks 9 540 m^2 forretning.
Parkering og arealer under kote k 83,8 skal ikke regnes med i bygningens BRA.
Bruksareal for teoretiske plan skal heller ikke regnes med i BRA. I første etasje mot gateplan tillates kun forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Over 2. etasje tillates kun kontor og tekniske rom.

1.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Mindre fasadeelementer (som baldakiner ol.) kan krages ut over byggegrense med inntil 4 meter. Overskridelse av byggegrensen for slike fasadeelementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på 4 meter.
Maksimal gesimshøyde vist på kart inkluderer oppbygg på tak for heis, trapp og tekniske installasjoner. Maksimal gesimshøyde tillates på inntil 15 % av takflaten i en høyde av inntil 3,5 meter over underliggende takflate. Oppbygg på tak skal samles i ett volum.

1.2.3 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
Bebyggelsen skal henvende seg mot torgene med hovedinnganger fra torgene. Fasader i 1. etasje ut mot torg skal ha en høyde på minimum 4,5 m og være visuelt åpne og utadrettede med glass som hovedmateriale i fasaden.
Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Lange og høye fasader skal brytes opp med vertikale/horisontale elementer for å skape variasjon.
Baldakiner skal tilpasses det øvrige arkitektoniske formspråket.
Bygningene skal utformes med flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ny bebyggelse skal ha grønne tak med sedumtak på alle nye takflater.

1.2.4 Varelevering
Varelevering skal skje fra Holmliaveien til varemottak i parkeringskjeller.

1.2.5. Parkering
Det tillates maksimum 295 p-plasser for bil.
All bilparkering skal anordnes i garasjeanlegg under k 83,8.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelses-hemmede. Alle parkeringsplasser skal rigges til for elbillading, og minst 50 % skal opparbeides med strømuttak for elbil. Flere plasser for strømuttak skal fases inn gradvis til man når 100 %.
Antall sykkelplasser skal være 300. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

1.2.6 Avkjørsler
Planområdet skal ha avkjørsler fra Holmliaveien som vist med piler på plankartet og fra Asperudveien. Avkjørsel til drosjeholdeplass skal være fra Asperudveien via V2.

1.2.7 Miljøforhold

Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Overvannshåndtering
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder både takvann, overflatevann og drensvann.
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.
Valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. Kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering.
Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Kjørevei V1- 3
Kjørevei V1 og V2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.
Kjørevei V3 skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og opparbeides som vist på plankartet. Veien skal avgrenses mot torg og gangareal med pullerter. Det skal anlegges fartsdempende tiltak og fotgjengerovergang. Veien skal ha belegg/overflatebehandling som avviker fra torg og gangareal.

2.2 Torg T1 og T2
Torg T1 skal være offentlig.

Torg T2 skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og åpent for allmennheten.

Torgareal opparbeides med belysning, beplantning, sykkelparkering og møblering. På torg T1 kan det innpasses en scene. Eksisterende lysskulptur skal tas vare på og integreres i ny utsmykning av torget. På torg T2 skal det opparbeides en lekeplass. Det skal brukes bestandige materialer tilpasset et offentlig miljø.
Torgene skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer tillates.
Torgene skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torgene.

2.3 Torg T 3- 4
Torgene skal være felles for gnr/bnr 185/6, 66 og del av 85 og åpent for allmennheten.

Torg 3 tillates overbygd mellom Bygg A og C og mellom Bygg A/B og Bygg C/D med en glasskonstruksjon innenfor bestemmelsesgrense og høyde som vist på plankartet. For å sikre fri ferdsel gjennom området tillates glassoverbygget ikke stengt med vegger/dører.

Torgareal skal opparbeides med bestandige materialer tilpasset et offentlig miljø.

Det tillates torghandel.

2.4 Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei markert som o_gang-/sykkelveg på kartet skal være offentlig, og opparbeides som vist på plankartet.
Gang-/sykkelvei over torg skal integreres i torget og gjøre bruk av samme materialer som torget.

2.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Arealet skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

2.6 Annen veigrunn – grøntareal
Arealet skal være offentlig.
Annen veggrunn – grøntareal langs vestsiden av Holmliaveien skal renses og sikres mot ras.

Skråningen mot Holmliaveien skal i størst mulig grad rekonstrueres for å ivareta det grønne preget og for å dempe høyden av ny bebyggelse. Kun den delen av det naturlige terrenget som er nødvendig for frisikt ved avkjørselen kan fjernes. Øvrig terreng skal tilbakeføres etter at ny bebyggelse er oppført.
Annen veggrunn – grøntareal mellom o_parkeringsplasser og V2 skal opparbeides med tiltalende beplantning i form av f.eks. større blomsterkrukker.

2.7 Parkeringsplasser
Arealet skal være offentlig og benyttes til taxiholdeplass.

2.7.1 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygde areal innenfor planområdet. Planen skal vise opparbeidelse av kjøreveg, torg, gang-/sykkelvei, annen veigrunn med angivelse av materialer, møblering, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, vegetasjon og beplantning, terrengbearbeiding, med angitte stigningsforhold og kotehøyder på terreng, hvordan krav til universell utforming ivaretas, svingradier og oppstillingsplasser for brann- og redningsbiler, lokal håndtering av overvann, sammenheng med, og tilknytningen til, tilstøtende arealer og søppelhåndtering.
Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene som omfattes av byggeplanen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde
Friområdet skal være offentlig. Arealet skal tilrettelegges som adkomst fra gang-/sykkelveg/torg til øvrig friområde.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg skal ny og gang-/ sykkelvei innenfor planområdet være opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Holmliaveien (V1) med ny avkjøring være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for forretningsarealet skal torgarealene T1 – 4 være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Kjøreveg V2 og V3 være opparbeidet
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal taxiholdeplass og annen veggrunn – grøntareal være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2018 sak 292. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.10.2018.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

20579

Forslag til bebyggelsesplan for gnr.191 bnr.5 m.fl. Fjeldlund i Holmlia - boliger, offentlige bygninger, næringsvirksomhet.

20579 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902989

Vedtaksdato: 28.06.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2449

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2449

Reguleringsplan med reg.best. for gnr. 191 bnr. 5 og gnr. 191 bnr. 153 m.fl., Fjellund i Holmlia - byggeområde for boliger, tomt for off. bygninger, tomt for næringsvirksomhet, friområder, trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 04.03.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001563

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V160782, 20579, V250285, V151282, V220909

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

Se endring av reguleringsbestemmelsen i Vedt.22.09.2009 (V220909.doc), for Holmlia Torg.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 191,BNR. 5 OG GNR. 191, BNR. 35 M. FL., FJELDLUND I HOLMLIA-BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, TOMT FOR NÆRINGSVIRKSOMHETER, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er disponert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, B, C, D).
- Byggeområde for kontor/forretning - bydelssenter (feltene E, F).
- Tomt for næringsvirksomhet - kontor og/eller håndverk (felt H).
- Tomt for offentlig bebyggelse - barnehage.
- Friområde - park, lek, idrett.
- Trafikkområder - gang/sykkelveier, buss- og taxistasjon, parkering.
- Felles areal - parkeringsplass for boliger, bydelssenter og næringsvirksomhet.
- Felles avkjørsler.

§ 2.

a) Boligområdene, felt A, B og C.
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 260 boliger. Bebyggelsen i felt A, B og C kan oppføres i inntil 5 etasjer. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate oppført bebyggelse i 7 etasjer. Etasjetallene er inklusive eventuelle under- og overetasjer.
I boligområdene kan innpasses:
- Butikker, offentlige service/kontorer.
For boligbebyggelsen skal avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav minst 1,0 skal opparbeides uten unødig opphold.

b) Boligområde, felt D- eksisterende bebyggelse.
Ny bebyggelse kan innenfor angitt grense for bebyggelse og utnyttelsesgrad oppføres i inntil 4 etasjer.
I området kan innpasses garasjer, fellesrom e.lign.
Det skal avsettes plass til 1,2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

c) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene kan tillates bygg/anlegg i 1 etasje.

§ 3. Bydelssenter, felt E og F.

a) I bydelssenteret oppføres bebyggelse for sosial og kulturell og forretningsmessig service (samfunnshus, bibliotek, helse- og sosialsenter, butikker m.m.). Næringsvirksomhet (kontorer og håndverk) av mindre omfang kan tillates. Boliger kan innpasses med samtykke av bygningsrådet. Bebyggelsen kan innenfor angitt grense for bebyggelse og utnyttelsesgrad oppføres i inntil 5 etasjer. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate bebyggelse oppført i 7 etasjer. Etasjetallet er inklusive underetasjer.

b) Parkeringsdekning skal fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med godkjennelse av bebyggelsesplanen, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69.

§ 4. Tomt for næringsvirksomhet - kontor og/eller håndverk (felt H).

a) Tomten kan bebygges med inntil 3000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 95.00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a`3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk, samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 5. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 6. Trafikkområder.

a) På gangveier tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

b) På areal for buss- og taxistasjon kan oppføres bygg/anlegg som har tilknytning til driften.

§ 7. Fellesareal (parkering).
Skal være felles for boligfeltene (A,B og C), bydelssenter, (feltene E og F) og næringsvirksomhet, (felt H).

§ 8. Felles avkjørsel i syd er felles for barnehagen og eksisterende boligblokker på gnr. 191, bnr. 35 (felt D). Felles avkjørsel i nord for boligområdene A,B og C, samt for bydelssenteret (felt E og F). Felles avkjørsel i øst er felles for bydelssenteret (felt F), varetransport, serviceatkomst m.m., offentlig parkeringsanlegg og taxi/buss-stasjon.

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for reguleringsområdet. I forbindelse med bebyggelsesplanen skal det redegjøres for plassering av garasjer, parkerings-, oppholds-/lekearealer og andre utendørs anlegg. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming med hensyn til materialvalg, takformer og farger. Valg av farger/materialer skal godkjennes av bygningsrådet. Alle bygninger skal ha skråtak med takvinkel 20 grader til 45 grader.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune, skal det, samtidig med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Anlegg vist i planen ifølge dette punkt må opparbeides uten unødig opphold.

Oslo

S-2372

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger, barne- hager, friområde, felles avkjørsel og trafikkområde for del av 189/1 m.fl. Asperud og Lerdalstoppen, Holmlia.

Vedtaksdato: 18.12.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801432
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191180, 16379, V300982, V080981, V070487N2, V160181, V250179

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER, BARNEHAGER, FRIOMRÅDE, FELLES AVKJØRSEL OG TRAFIKKOMRÅDE, DEL AV GNR. 189, BNR. 1 M. FL., ASPERUD OG LERDALSTOPPEN I HOLMLIA, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdene
- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse og innenfor angitt utnyttelsesgrad og etasjetall kan det bygges inntil 450 boliger. De oppgitte etasjeantall er inklusive eventuelle underetasjer.
- b) Lerdalstoppen.
  Minst 55 pst. av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer
  Garasjeplassering skal være vist i bebyggelsesplanen.
  For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.
- c) Asperud.
  Minst 50 pst. av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebygelse i inntil 3 etasjer med egen hage og inngang på terreng. Som småhusbebyggelse regnes også lavhus/terrassert bebyggelse med inntil 4 etasjer forutsatt at denne bebyggelsestype utgjør mindre enn 20 pst. av det samlede leilighetstall.
  De øvrige boligene kan være inntil 5 etasjer.
  For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides.

§ 3. Områder for offentlig bebyggelse.
Bebyggelsen oppføres i 1 etasje + underetasje.

§ 4. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 5. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 6. Felles avkjørsel.
Skal være felles for boligene og barnehagen.
- a) Fellesbestemmelser.
  Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for områdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med bebyggelsesplanen innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder, som skal godkjennes av bygningsrådet

DAGBOKFØRT

03.MAJ 84 021149

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

I

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 185	Bnr. 70	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: A/S OBOS FORRETNINGSBYGG			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [...] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett avskrift bevitnes,
Kari Holler Hana Rønnum
030263 46850 25048 29424

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.160	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	96	21	B	88
2	B	89	22	B	98
3	B	88	23	B	98
4	B	74	24	B	88
5	B	88	25	B	96
6	B	98	26	B	75
7	B	98	27	B	88
8	B	88	28	B	74
9	B	96	29	B	73
10	B	89	30	B	98
11	B	88	31	B	98
12	B	74	32	B	73
13	B	88	33	B	82
14	B	98	34	B	104
15	B	98	35	B	89
16	B	88	36	B	96
17	B	96	37	B	88
18	B	89	38	B	96
19	B	88	39	B	88
20	B	74	40	B	98
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst:
~~Kjeller-seksjon hører kjeller eller sportsbod, etter anvisning tilegn hver tid eller iflg. sameiets vedtekter.~~

Dato
Sted

Hjemmelshaver(nels underskrift
A/S OBOS - Forretningsbygg
IVAR MATHISEN /s/ TOR E HAUG /s/

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

II

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 185	Bnr. 70	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn A/S OBOS FORRETNINGSBYGG			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byformyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.160	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	92	61	B	74
42	B	104	62	B	96
43	B	89	63	B	88
44	B	96	64	B	98
45	B	88	65	B	98
46	B	96	66	B	86
47	B	88	67	B	73
48	B	98	68	B	94
49	B	92	69	B	86
50	B	104	70	B	86
51	B	89	71	B	110
52	B	96	72	B	75
53	B	88	73	B	88
54	B	96	74	B	74
55	B	88	75	B	88
56	B	98	76	B	74
57	B	80	77	B	74
58	B	104	78	B	110
59	B	75	79	B	88
60	B	96	80	B	88
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

~~Til hver seksjon hører kjeller eller sportsbod, etter anvisning tilsan hver tid eller iflg. sameiets vedtekter.~~

Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

A/S OBOS - Forretningsbygg

IVAR MATHISEN /S/ TOR E HAUG /S/

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

III

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 185	Bnr. 70	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: A/S OBOS FORRETNINGSBYGG			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.160	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
81	B	110	101	B	86
82	B	75	102	B	75
83	B	88	103	B	74
84	B	74	104	B	74
85	B	88	105	B	74
86	B	74	106	B	74
87	B	74	107	B	74
88	B	110	108	B	96
89	B	88	109	B	86
90	B	88	110	B	80
91	B	110	111	B	80
92	B	75	112	B	80
93	B	88	113	B	80
94	B	74	114	B	80
95	B	88	115	B	80
96	B	74	116	B	88
97	B	74	117	B	88
98	B	110	118	B	74
99	B	88	119	B	99
100	B	88	120	B	98
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

~~Til hver seksjon hører kjeller eller sportsbod, etter anvisning tilegn hver tid eller iflg. sameiets vedtekter.~~

Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

A/S OBOS - Forretningsbygg

IVAR MATHISEN /S/ TOR E. HAUG /S/

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

IV

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
185	70		OSLO

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
A/S OBOS FORRETNINGSBYGG	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.160	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
121	B	88	141	B	110
122	B	74	142	B	74
123	B	99	143	B	99
124	B	98	144	B	98
125	B	88	145	B	88
126	B	74	146	B	74
127	B	99	147	B	85
128	B	98	148	B	98
129	B	88	149	B	88
130	B	74	150	B	74
131	B	110	151	B	96
132	B	74	152	B	74
133	B	99	153	B	85
134	B	98	154	B	96
135	B	88	155	B	82
136	B	74	156	B	96
137	B	99	157	B	86
138	B	98	158	B	80
139	B	88	159	B	95
140	B	74	160	B	80
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

~~Til hver seksjon hører kjeller eller sportsbod, etter anvisning til en hver tid eller iflg. sameiets vedtekter.~~

Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

A/S OBOS - Forretningsbygg

IVAR MATHISEN /S/ JORE HAUG /S/

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

Tinglysingsstempel

V

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 185	Bnr. 70	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: A/S OBOS FORRETNINGSBYGG			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 17.160	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
161	B	80	181	B	92
162	B	86	182	B	98
163	B	80	183	B	88
164	B	95	184	B	89
165	B	80	185	B	83
166	B	89	186	B	82
167	B	96	187	B	92
168	B	82	188	B	98
169	B	92	189	B	88
170	B	98	190	B	73
171	B	88	191	B	86
172	B	89	192	B	73
173	B	96	193	B	75
174	B	82	194	B	96
175	B	92	195	B	73
176	B	98			
177	B	88			
178	B	89			
179	B	96			
180	B	82			
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		17.160

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

~~Til hver seksjon hører kjeller eller sportsbod, etter anvisning til en hver tid eller ifig. sameiets vedtekter.~~

Vi samtykker med dette i seksjoneringen:

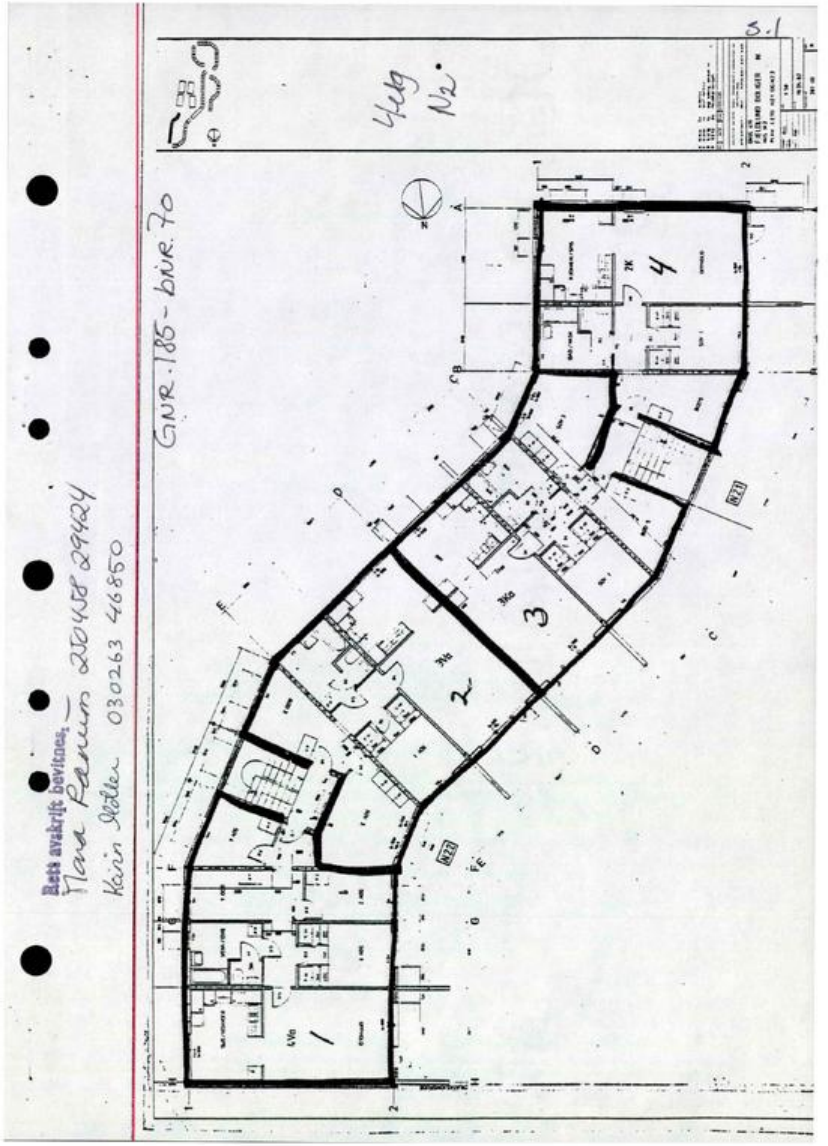
Dato: 12.04.1984
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(nels) underskrift: A/S OBOS - Forretningsbygg

Dokumentet returneres til:

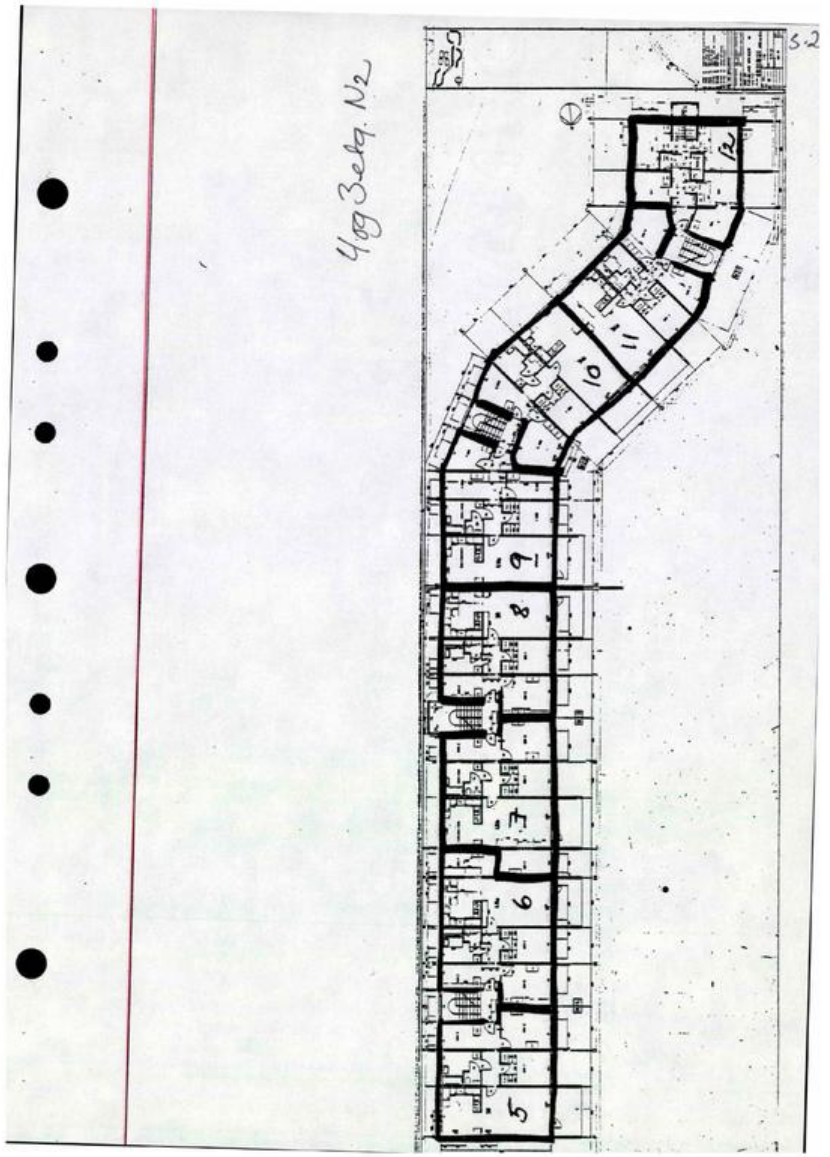
Navn	Adresse	Telefon
Oslo Bolig og Sparelag		42.88.50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04



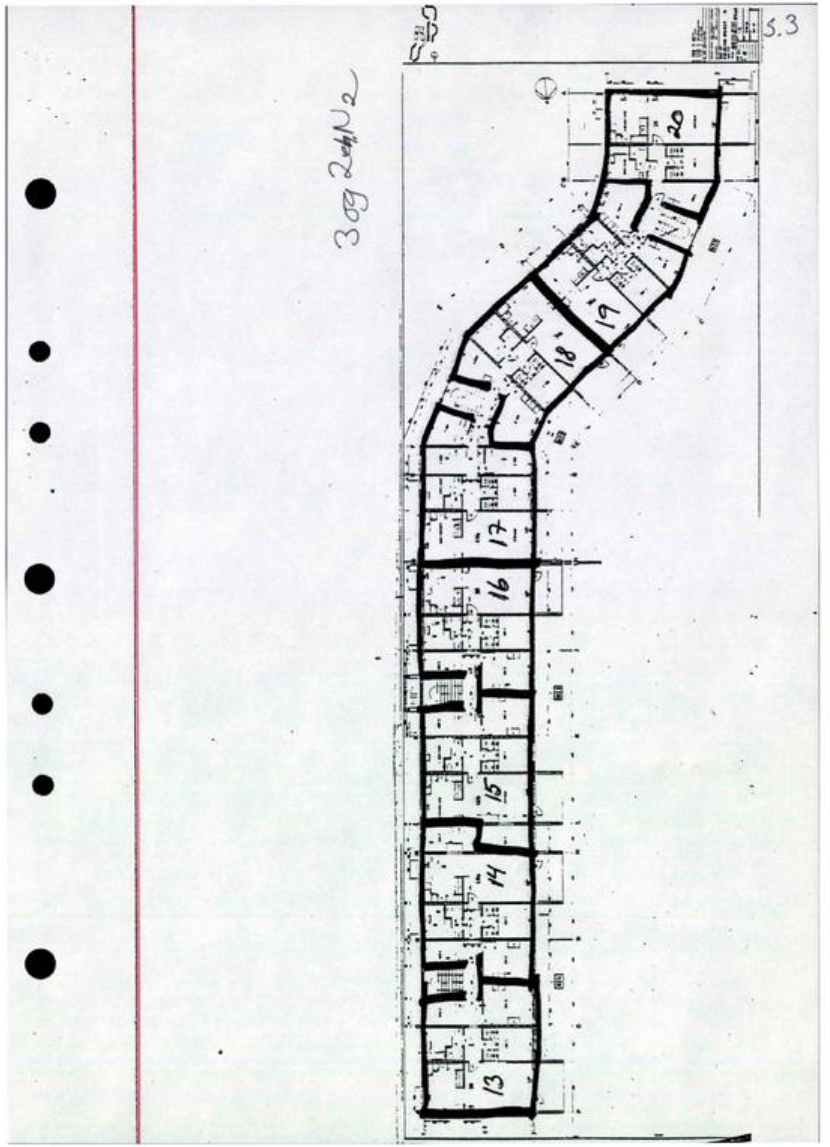
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

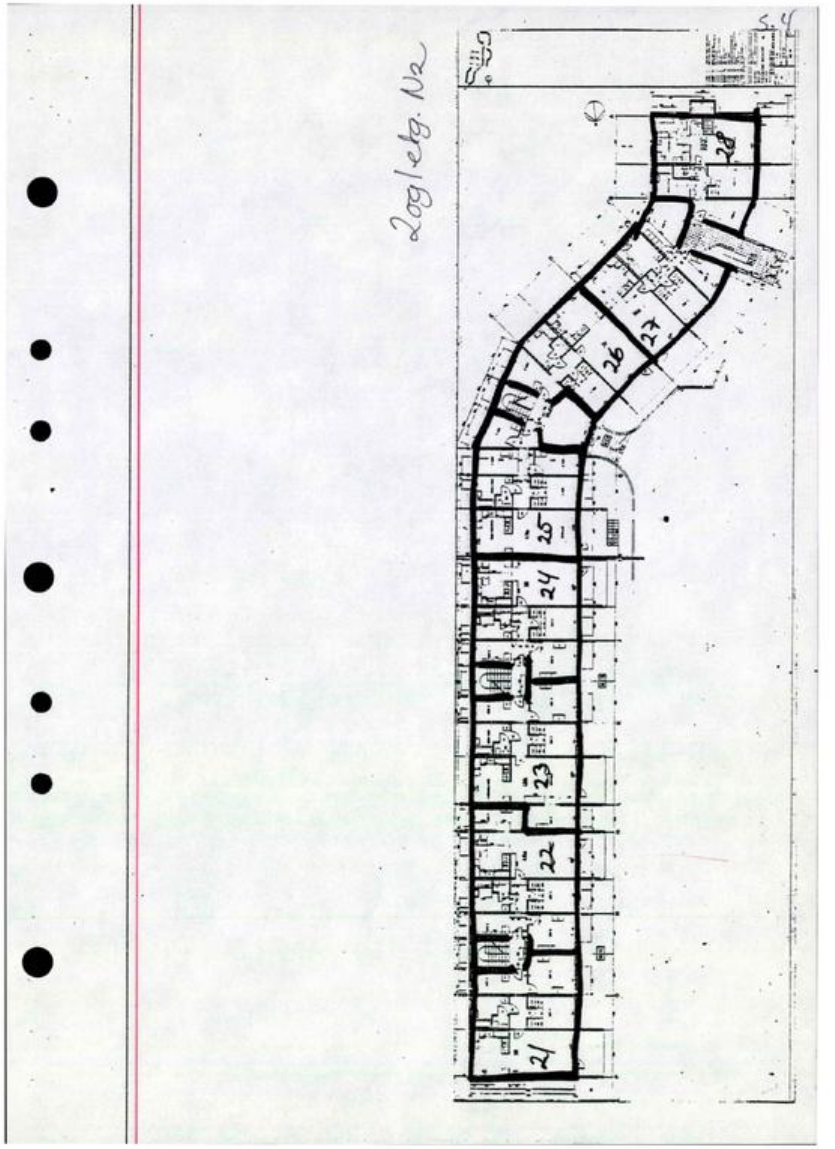


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

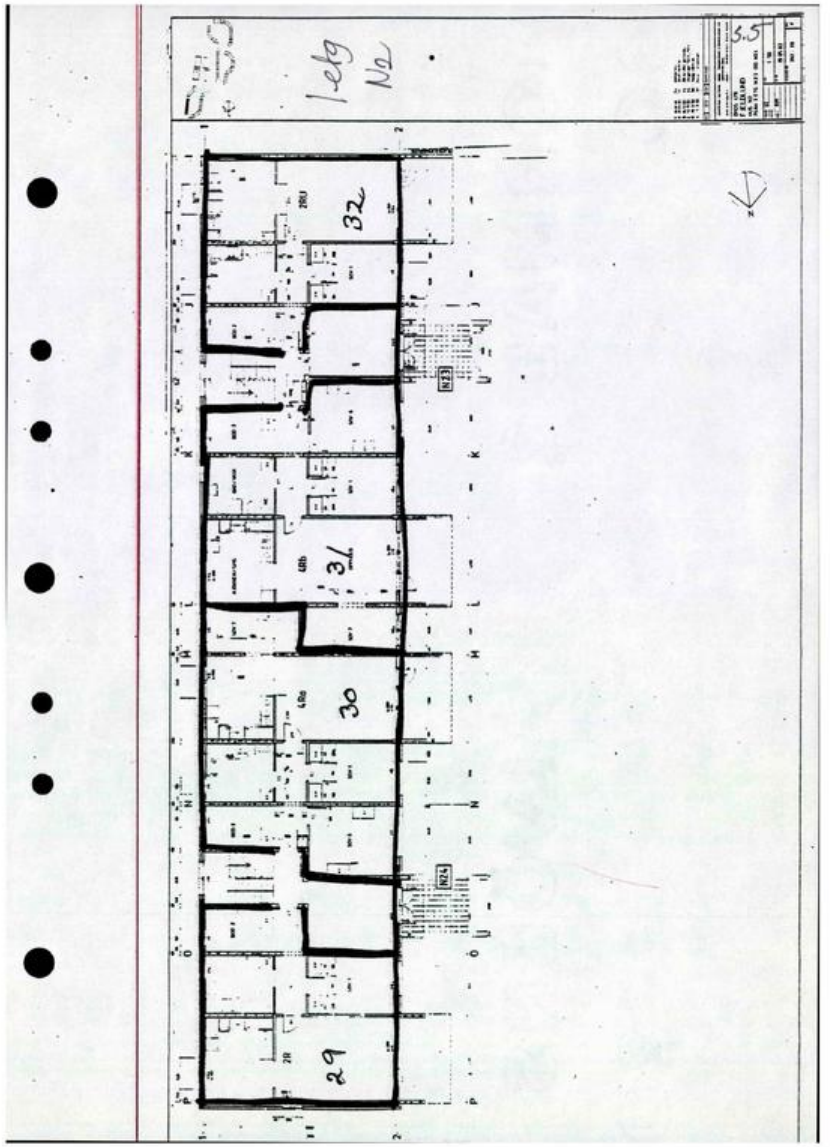
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04



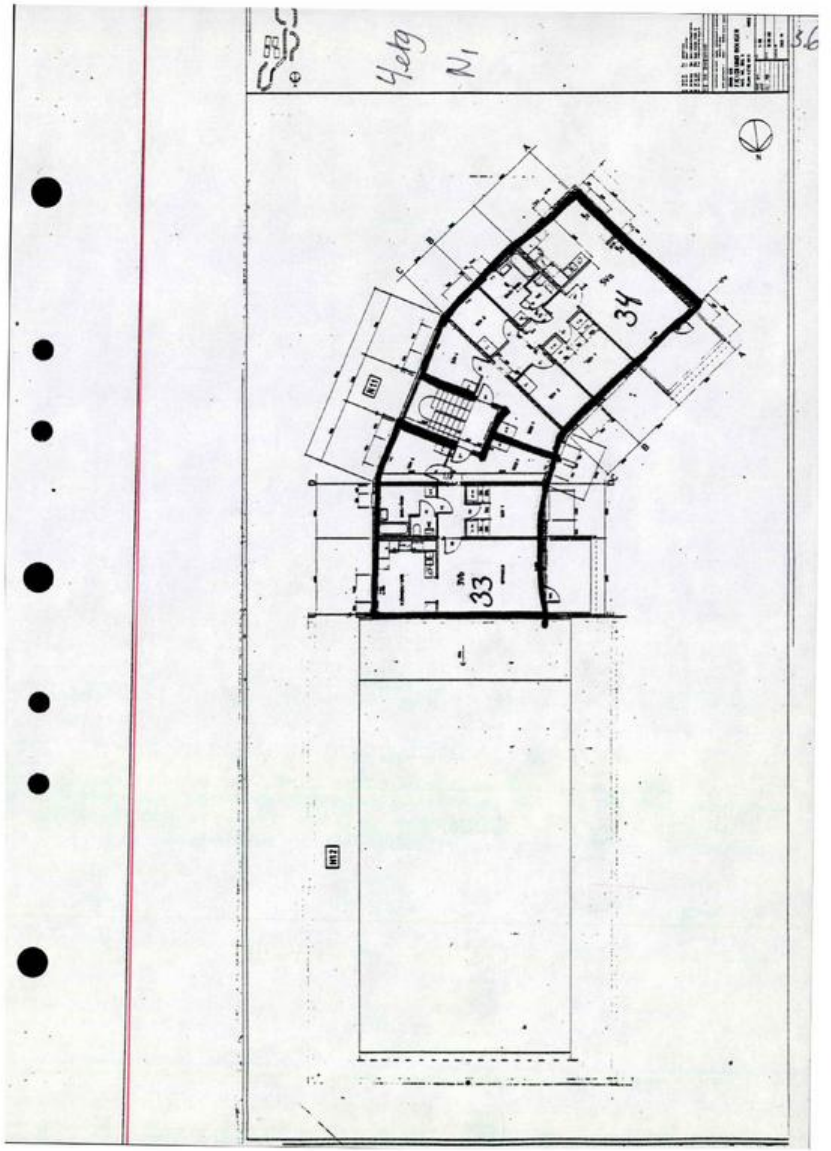
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

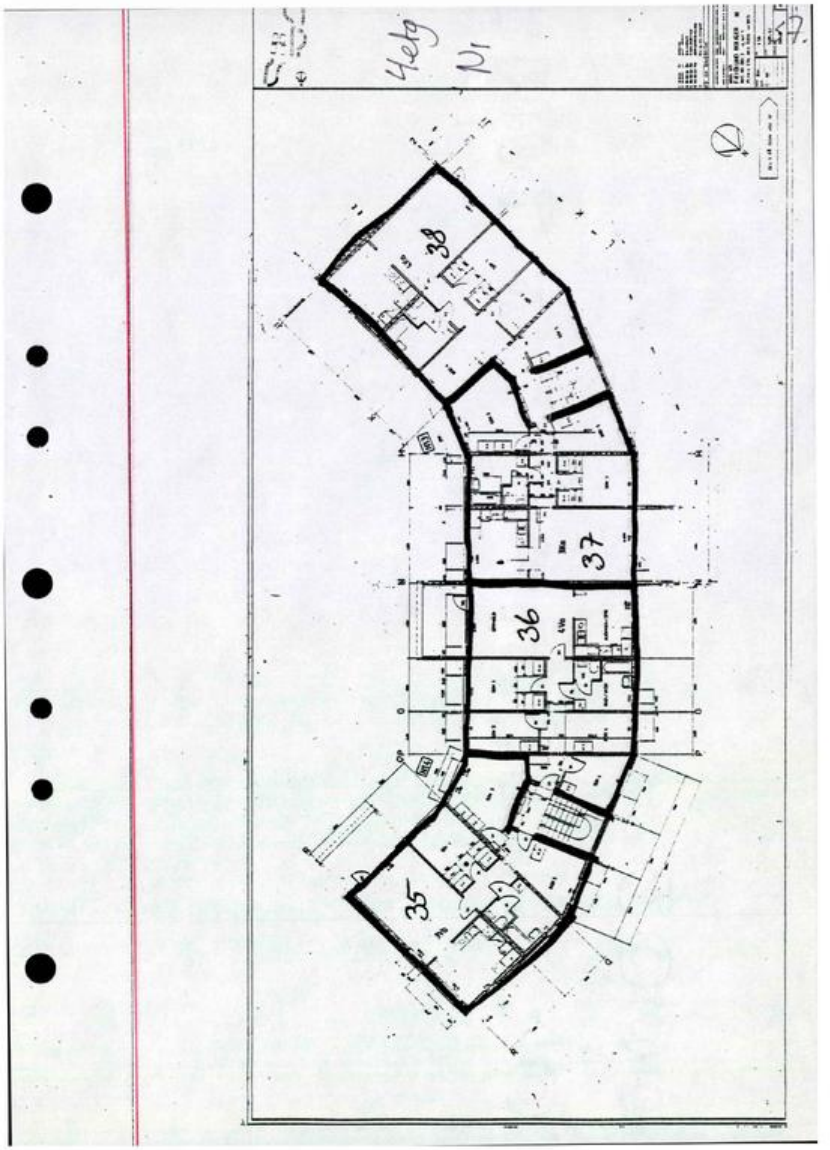


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

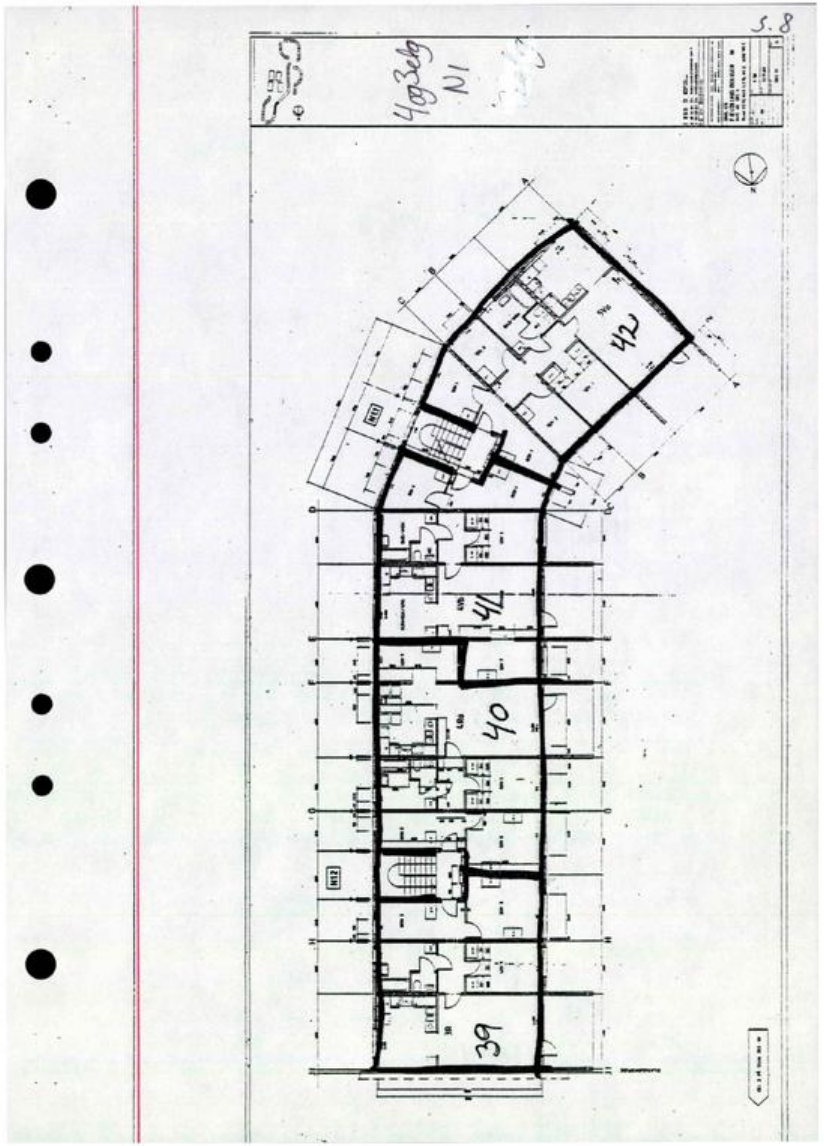


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 19 av 84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 20 av 84

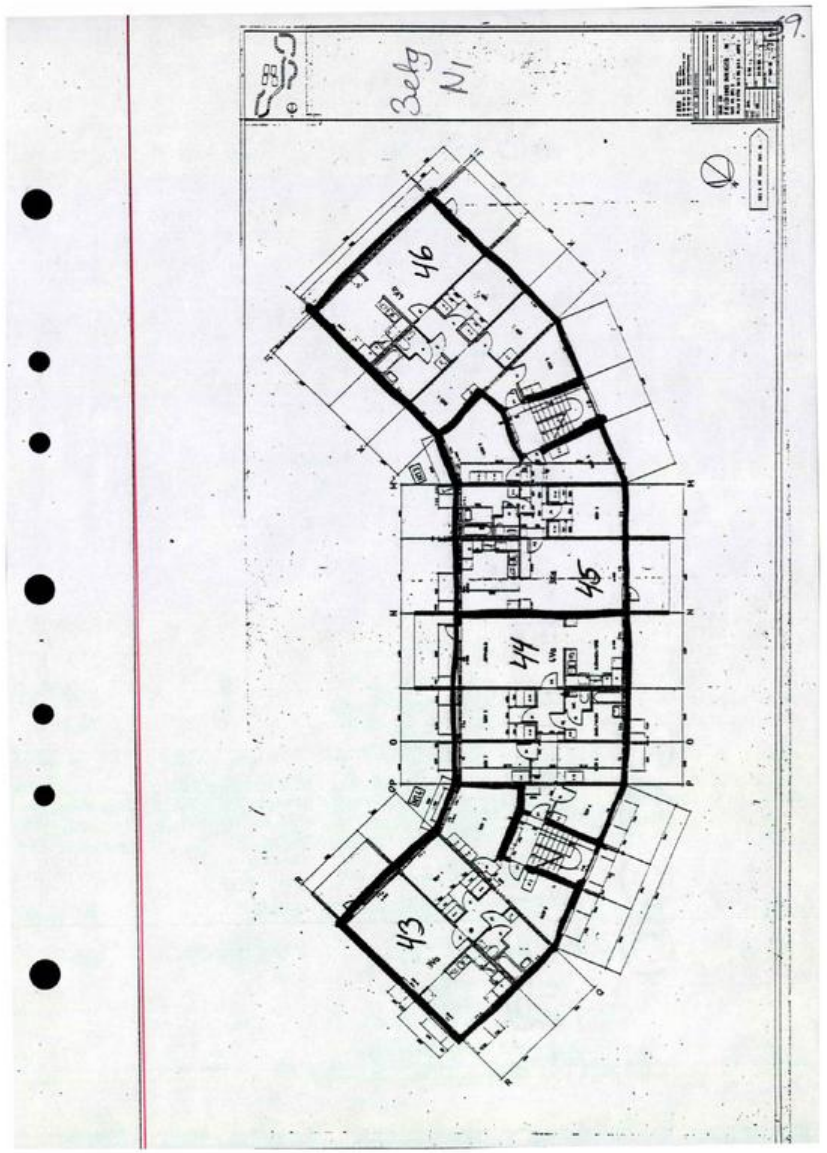


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

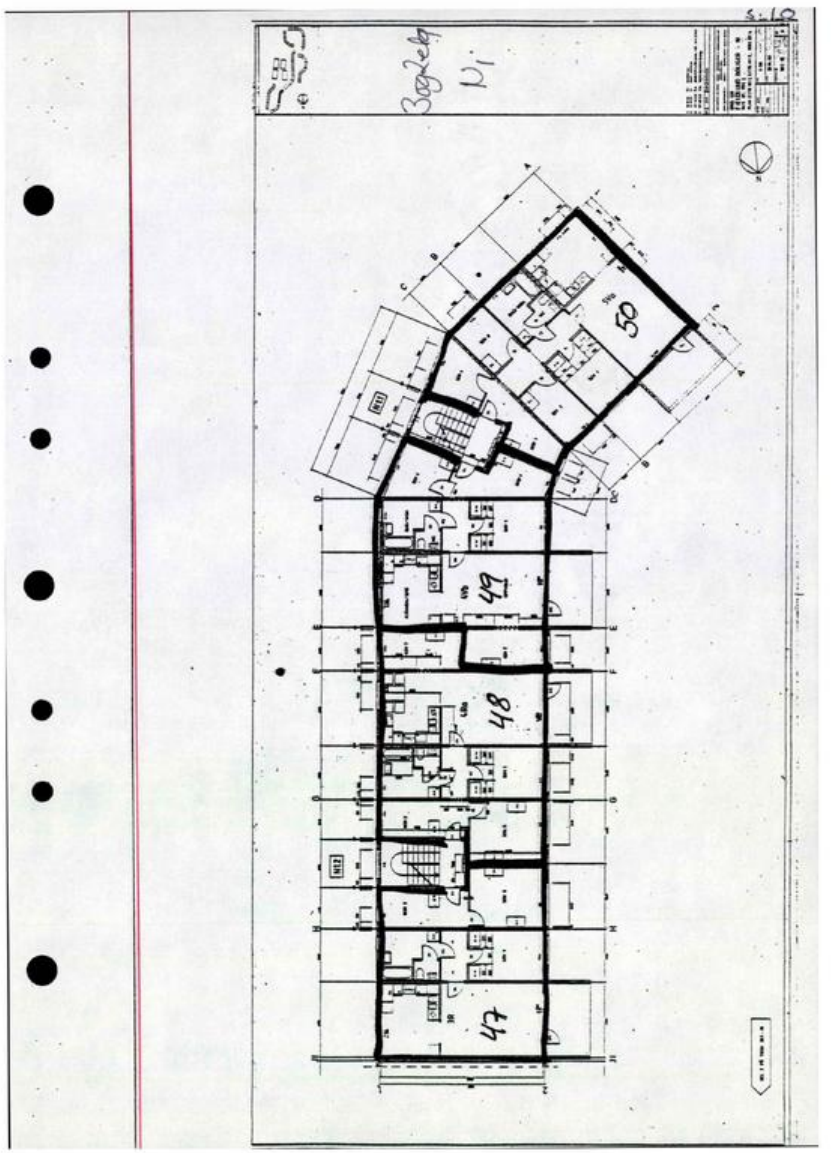


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

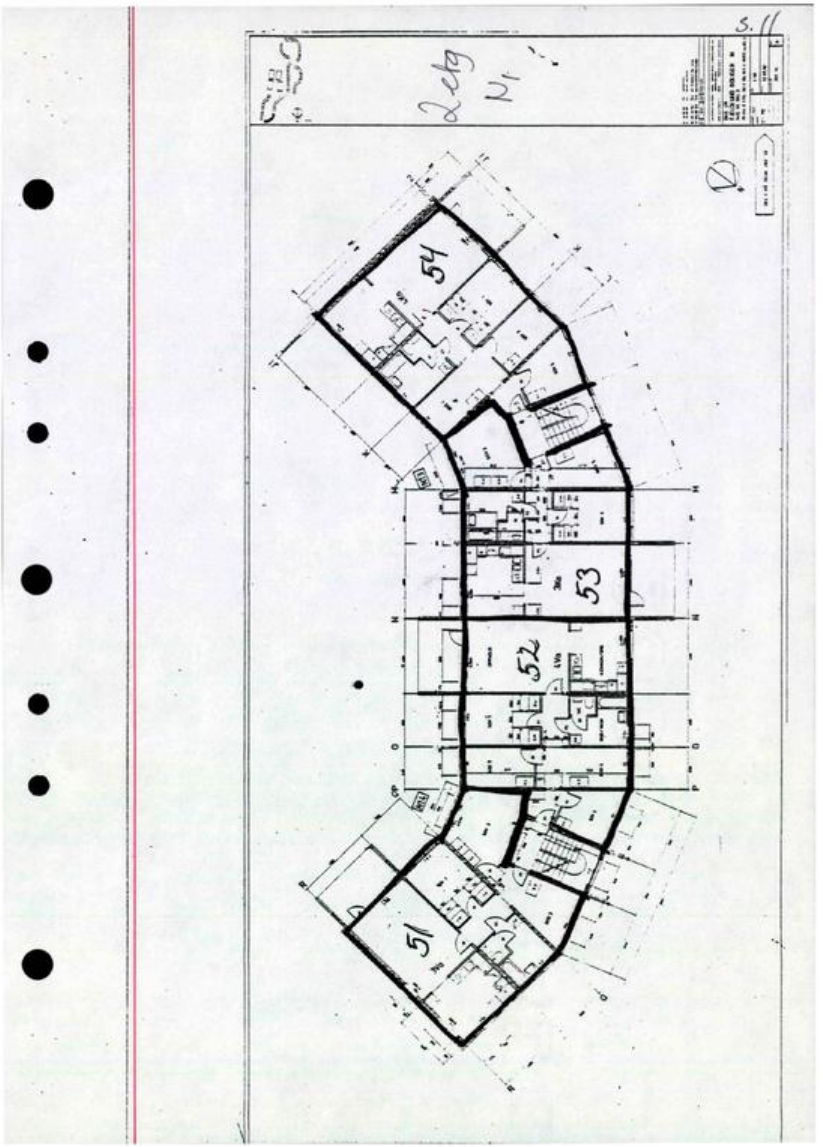
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 23 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 24 av 84

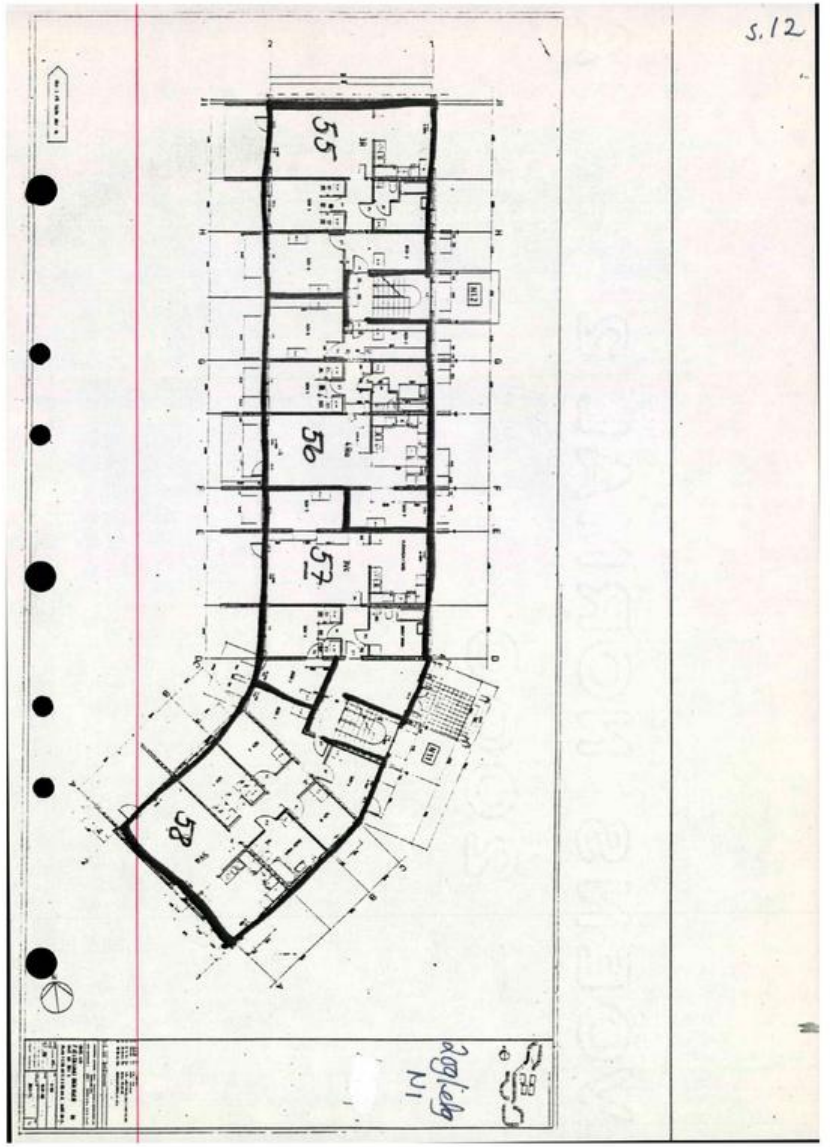


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

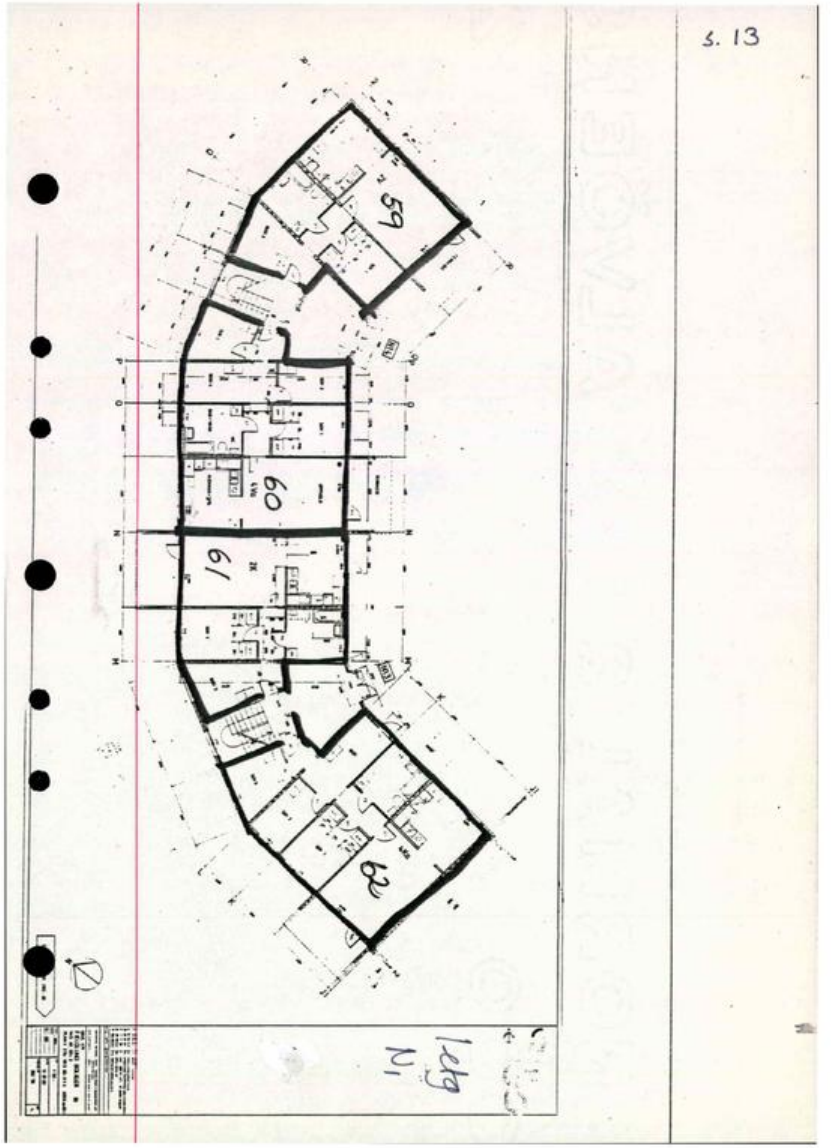


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

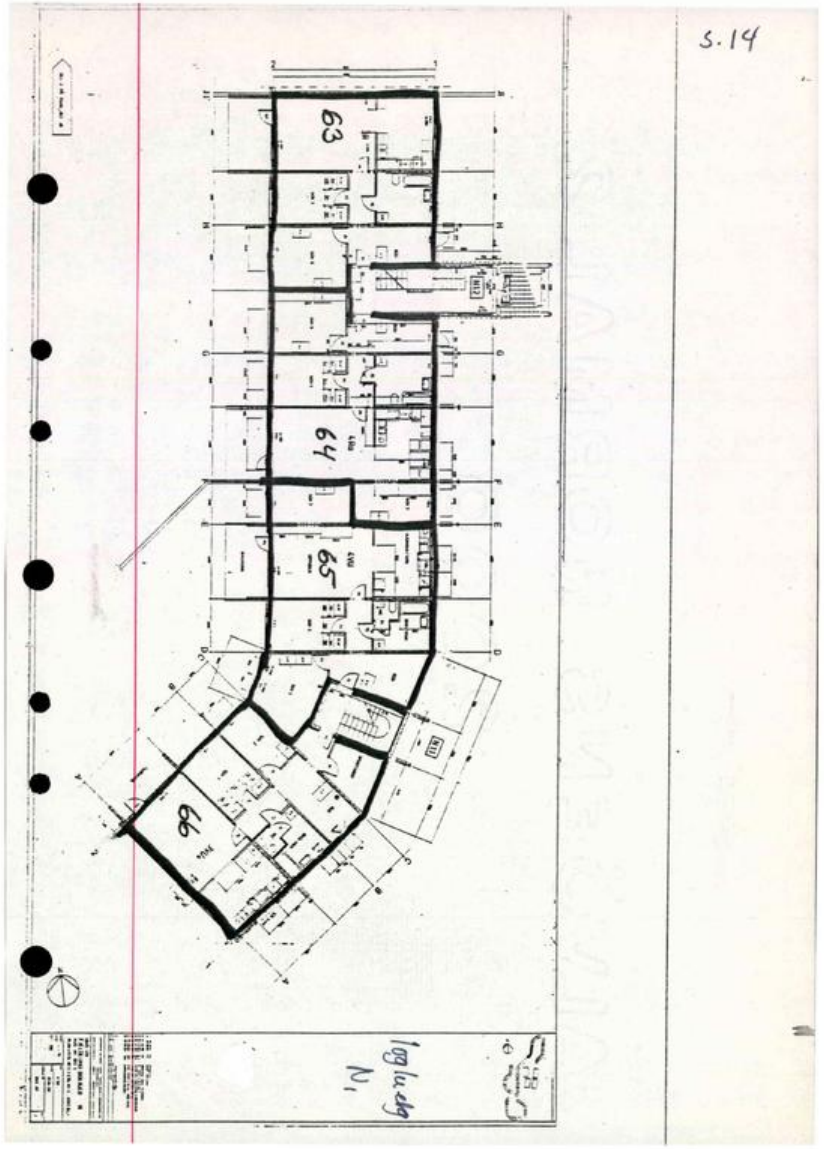
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 27 av 84



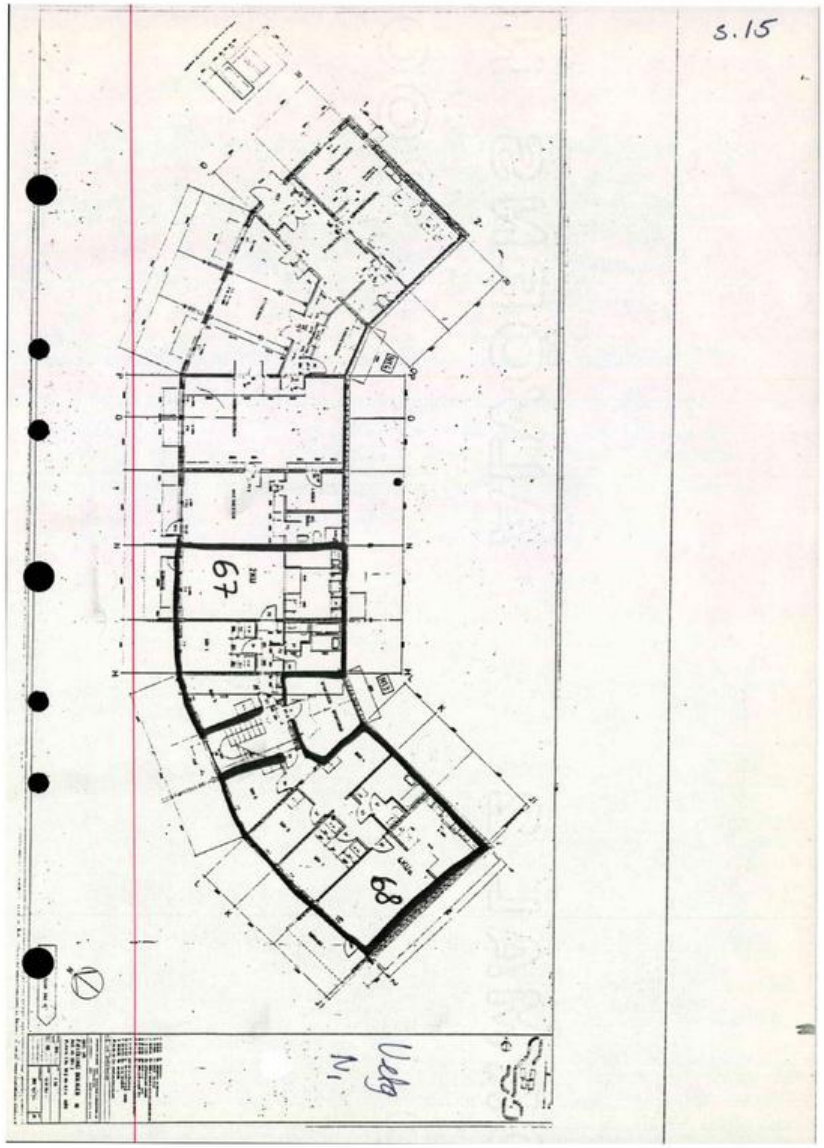
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 28 av 84



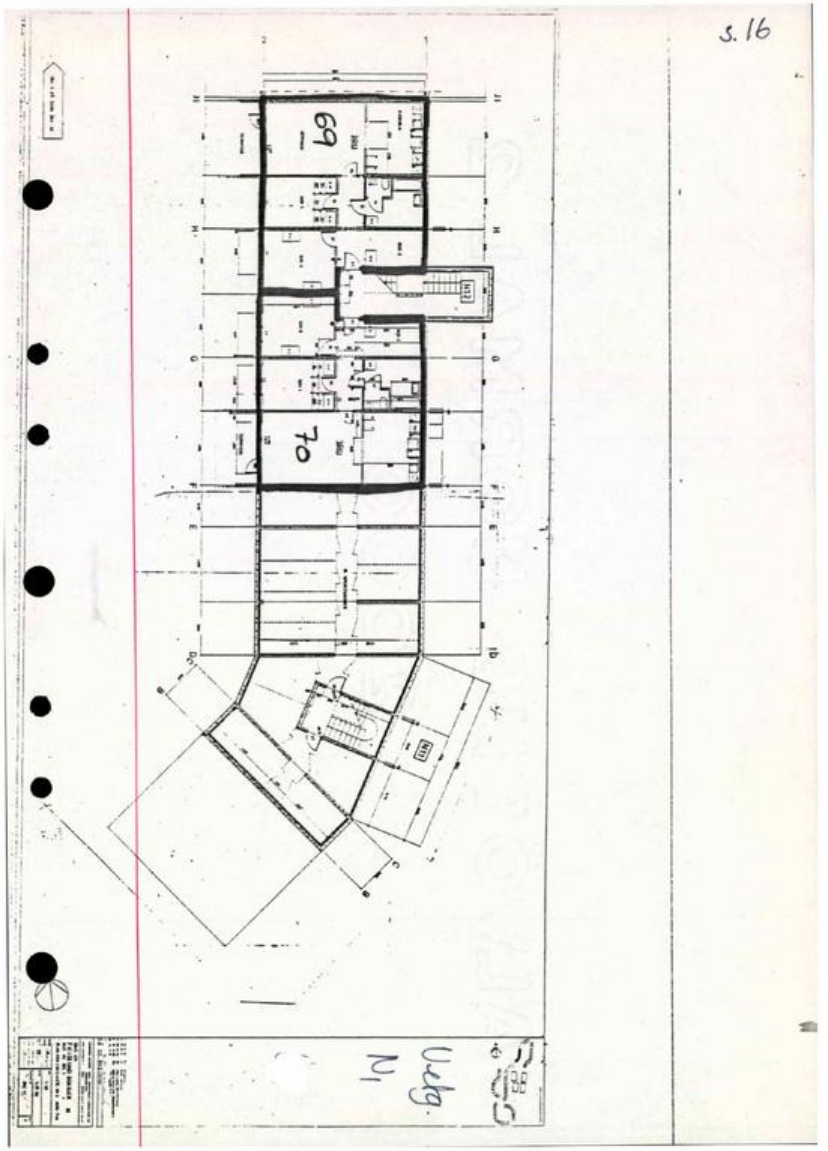
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04



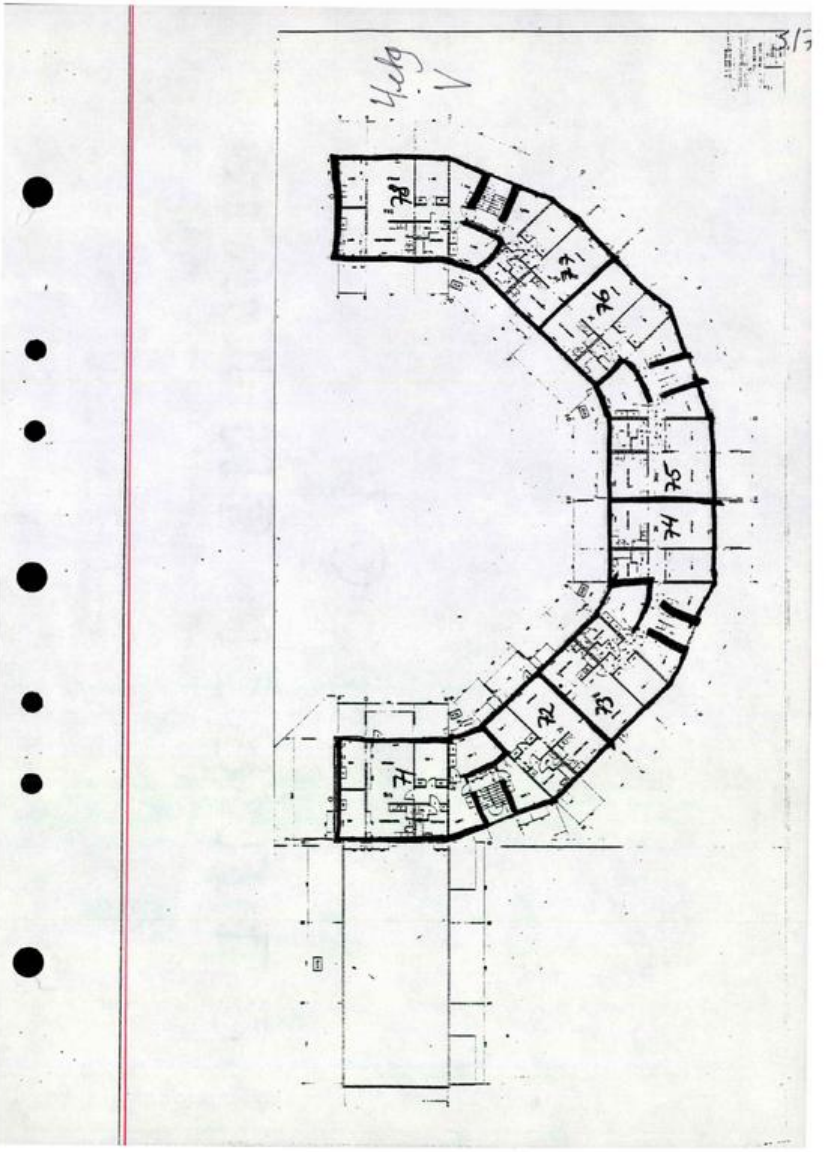
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04



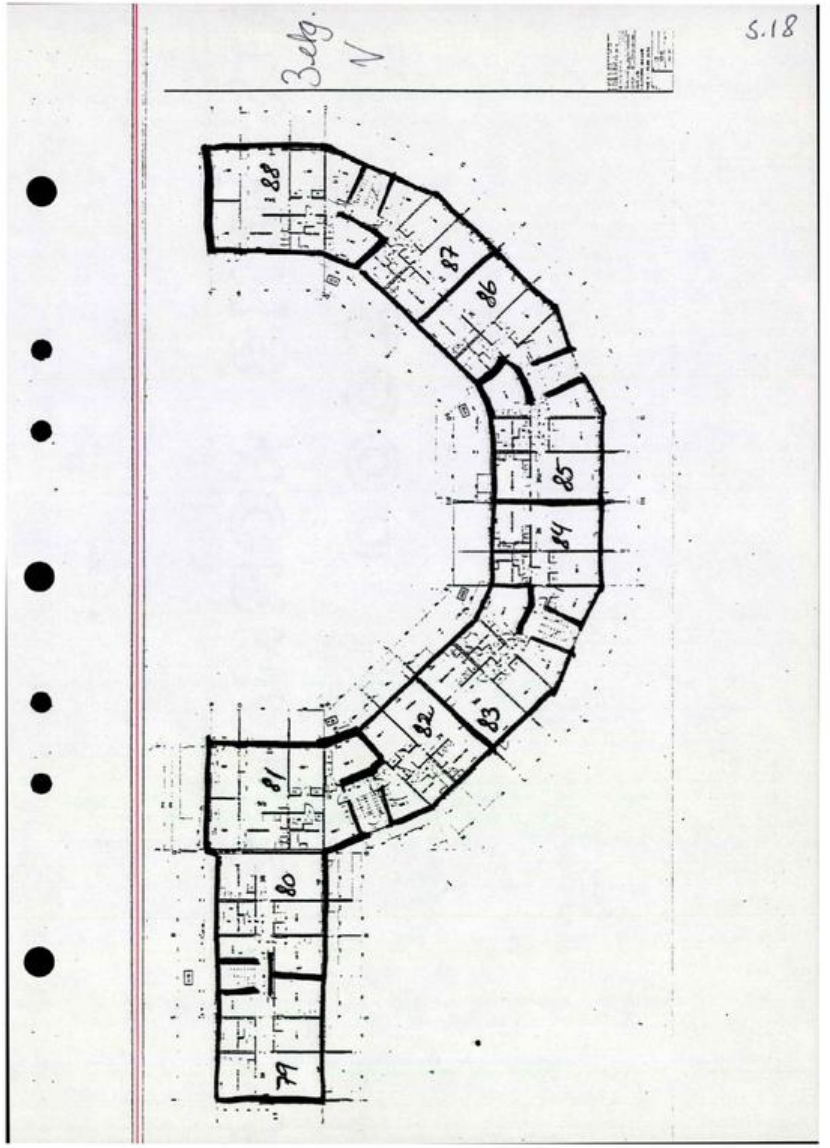
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 31 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 32 av 84

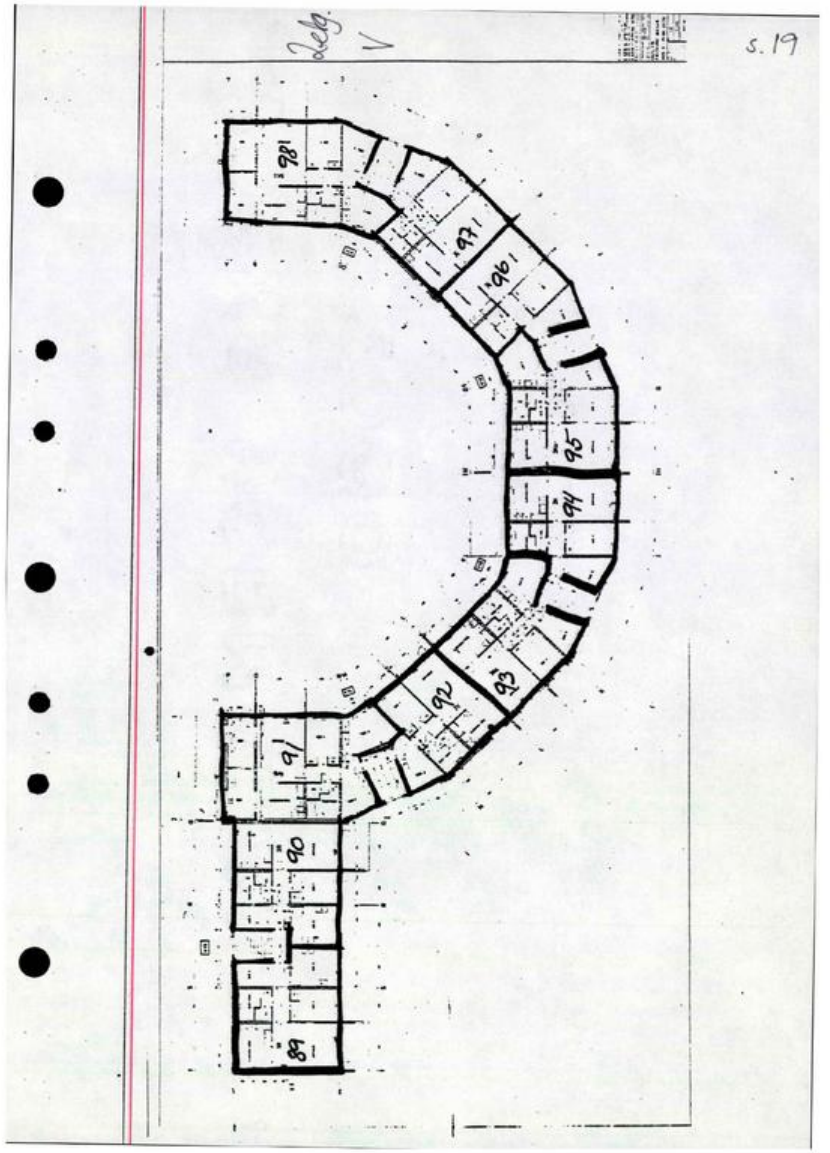


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

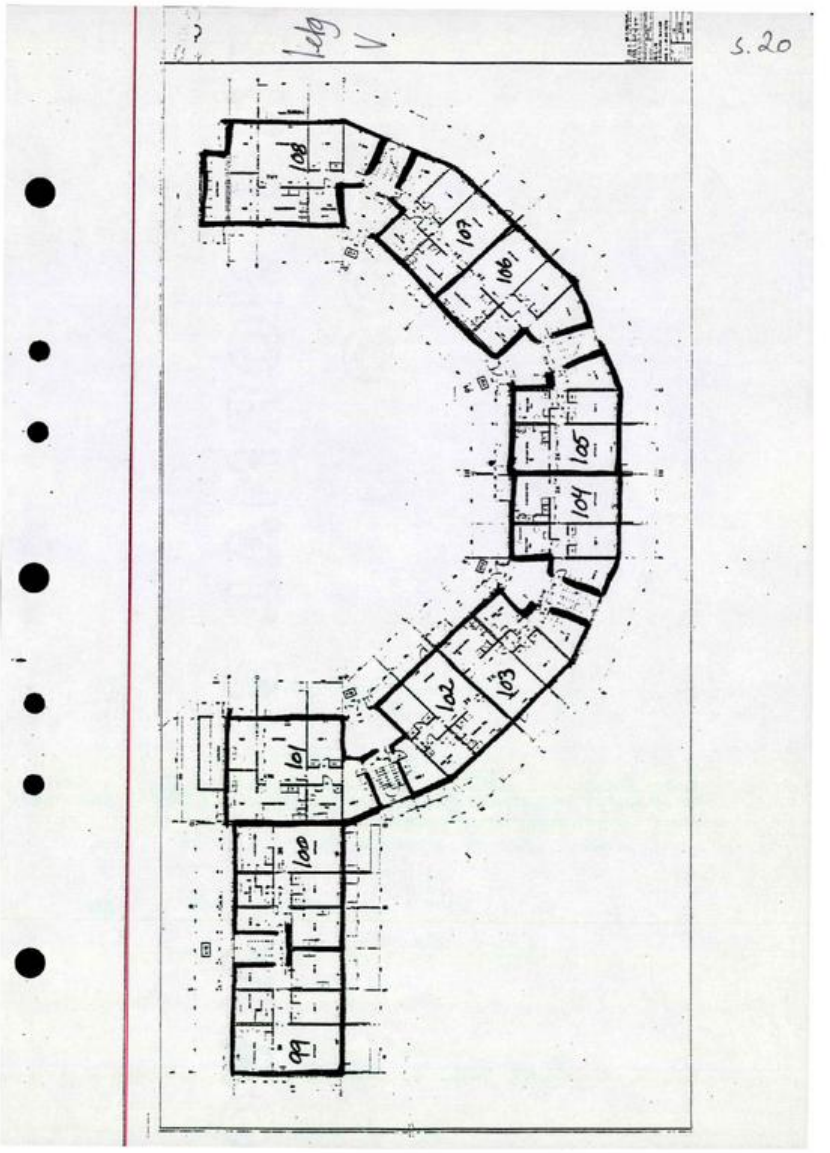


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

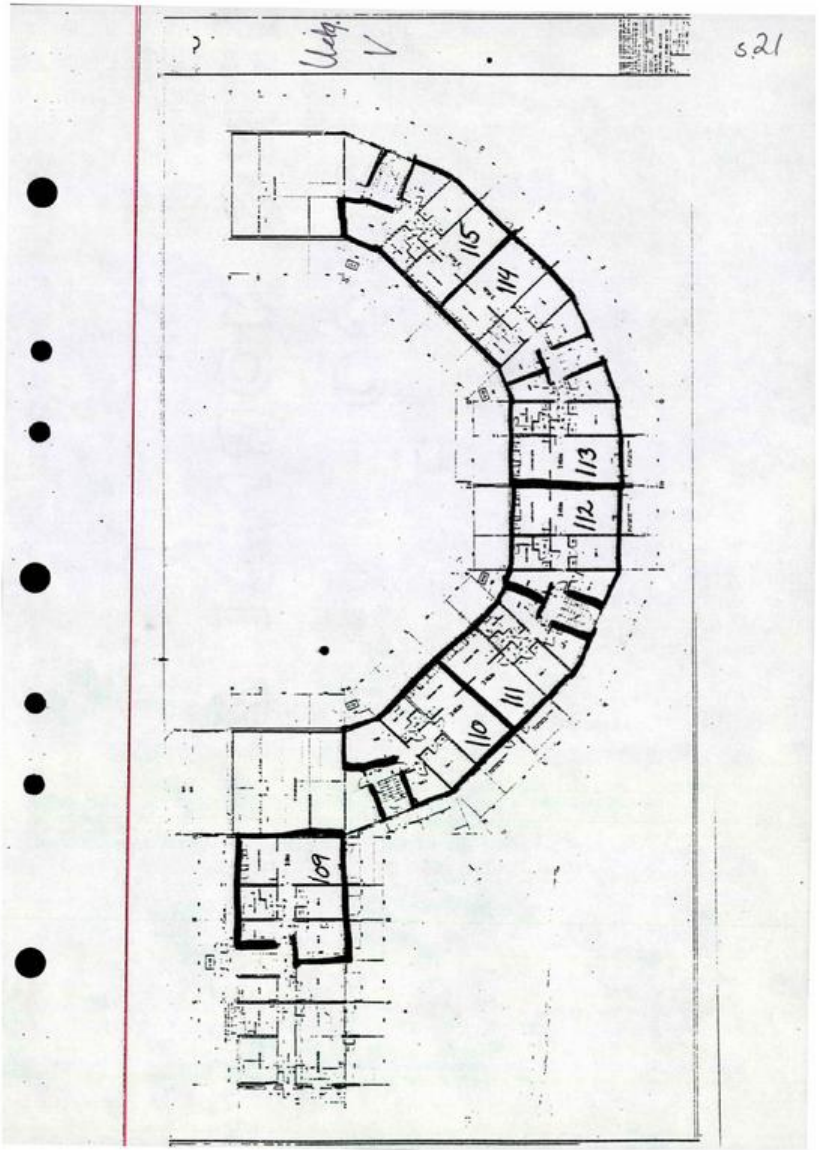
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 35 av 84



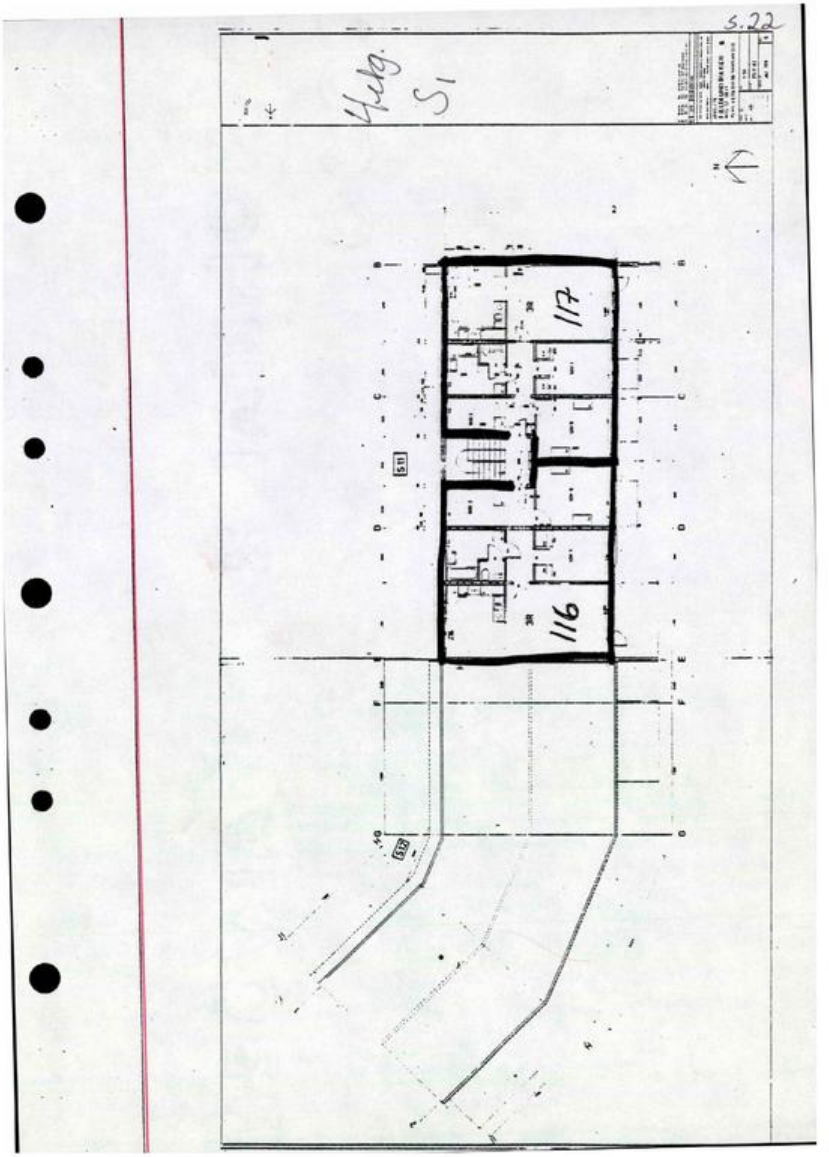
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 36 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

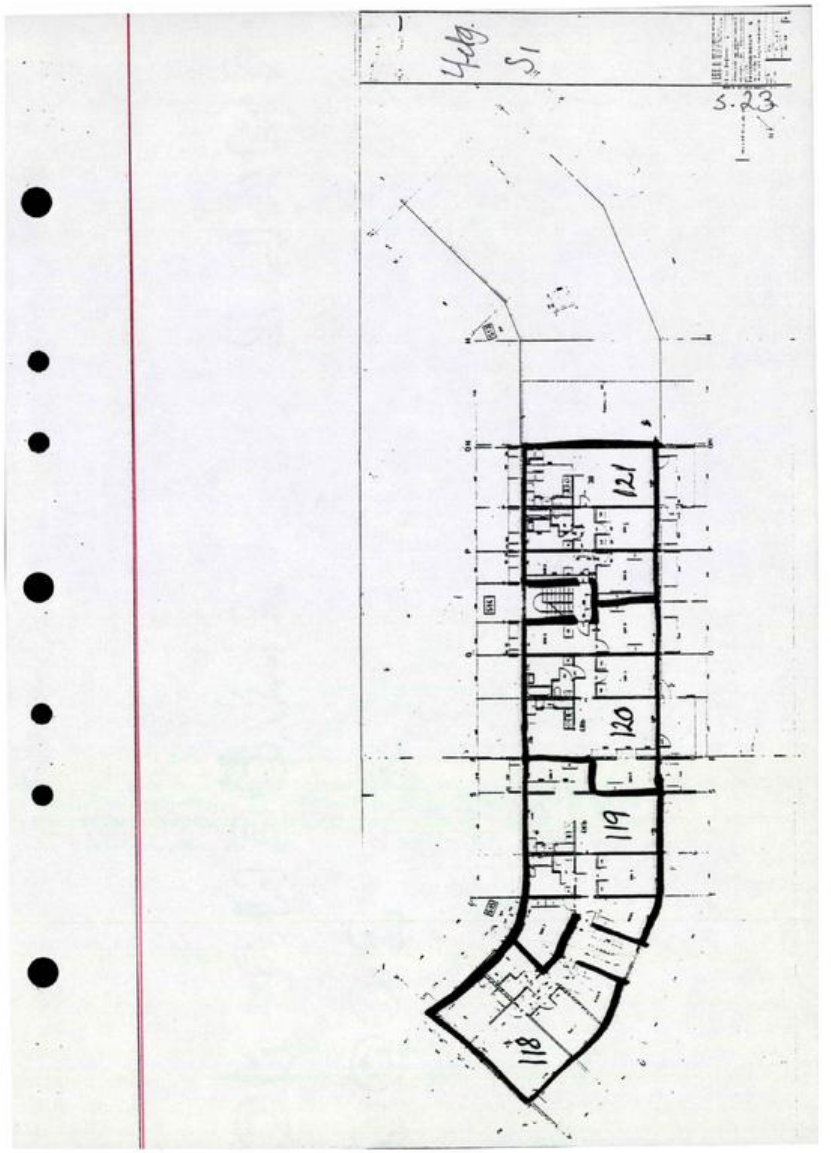


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

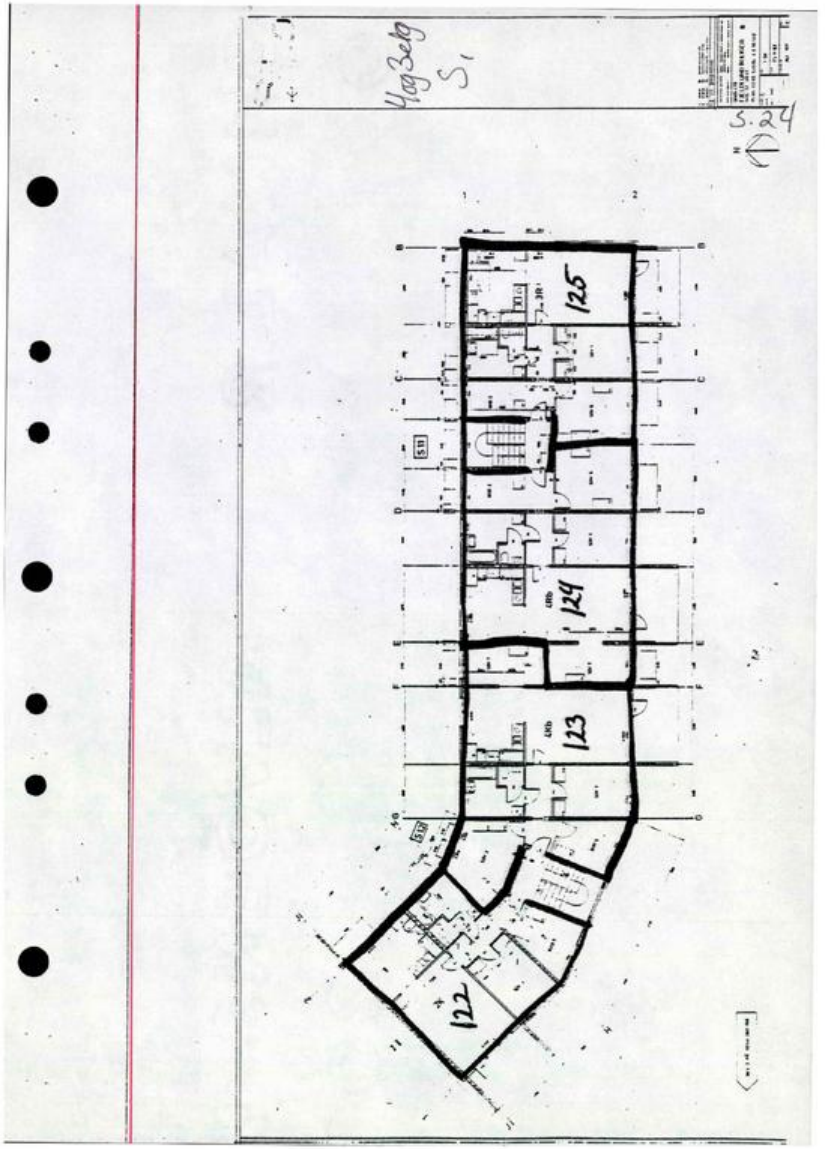


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 39 av 84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 40 av 84

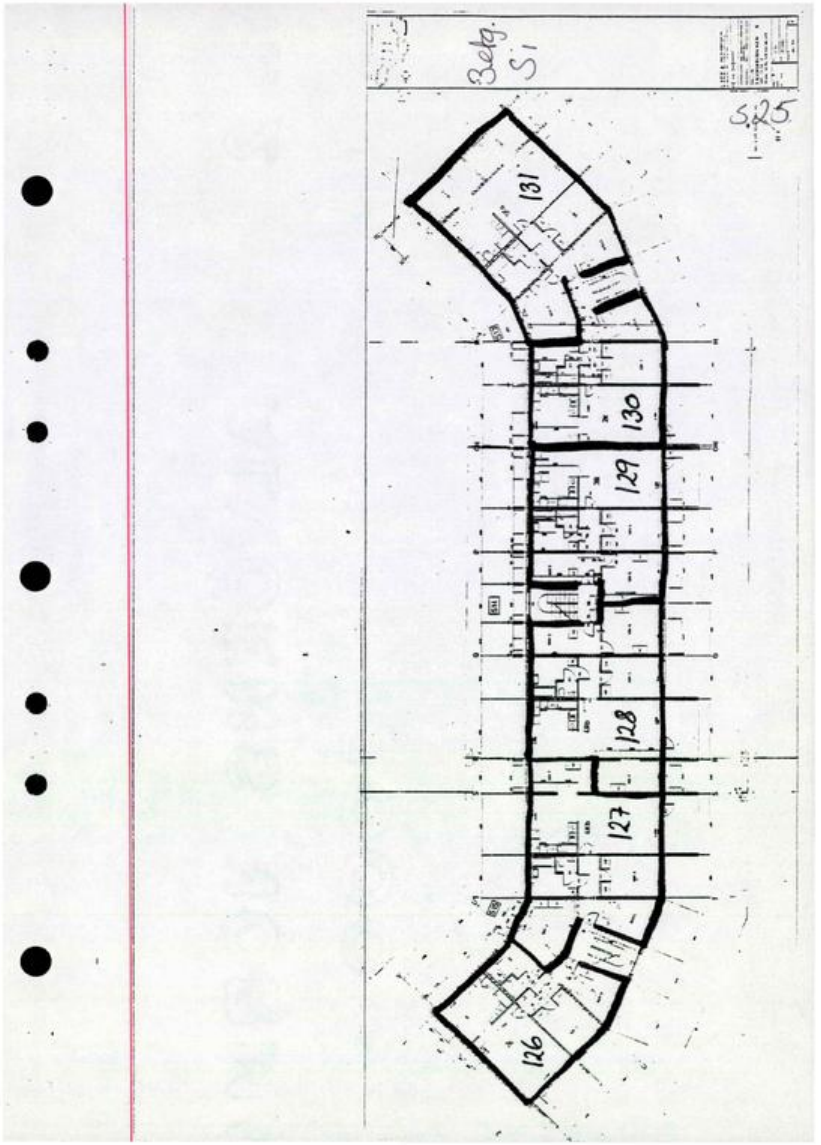


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

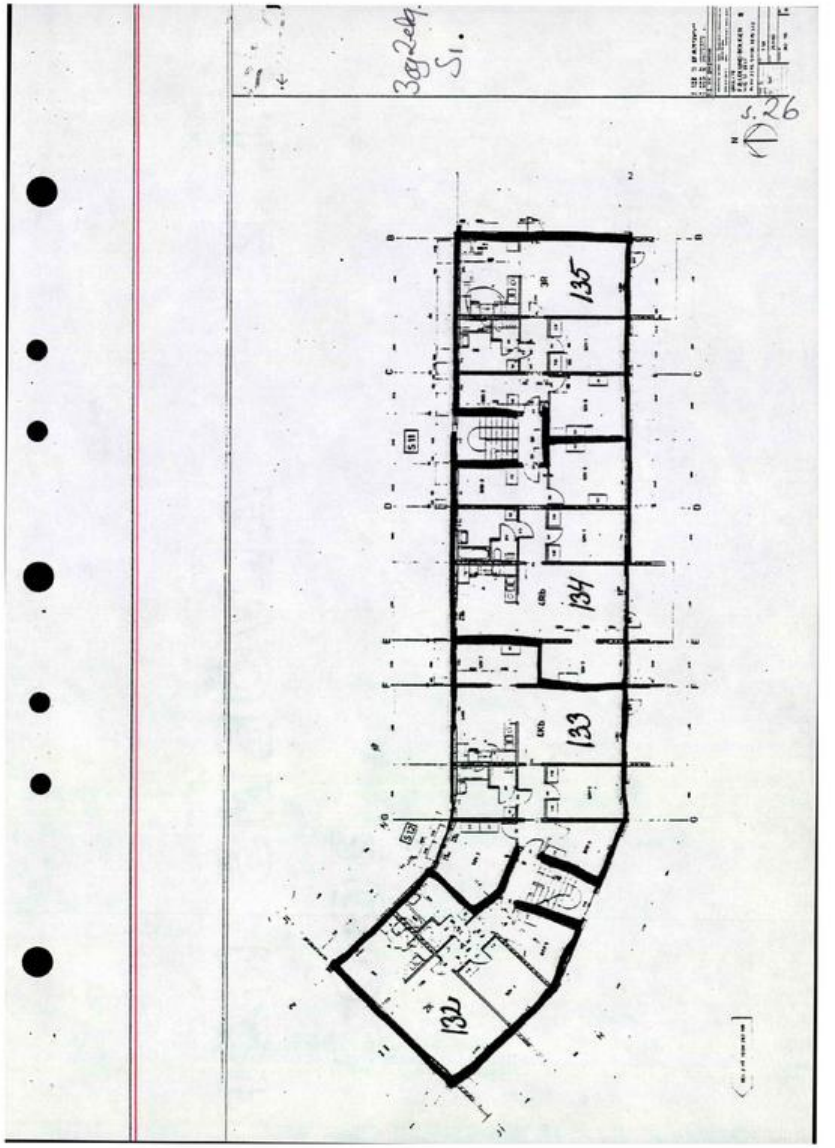


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

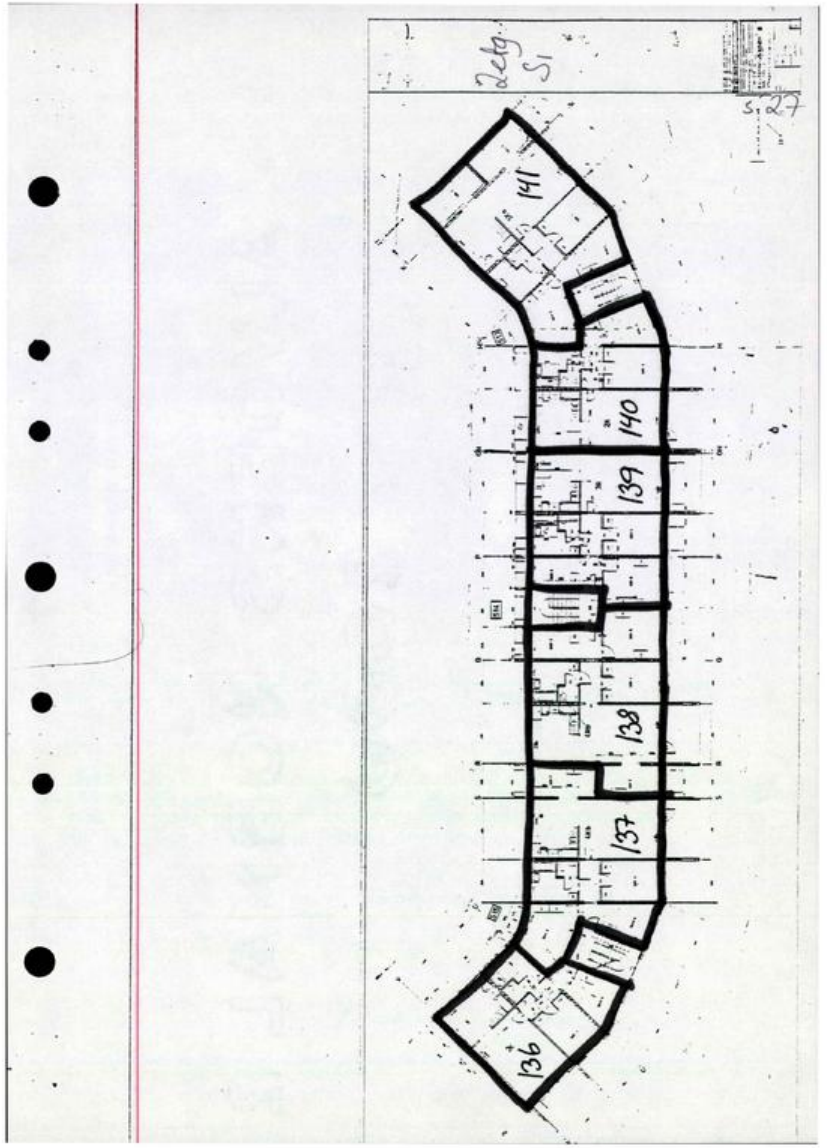
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 43 av 84



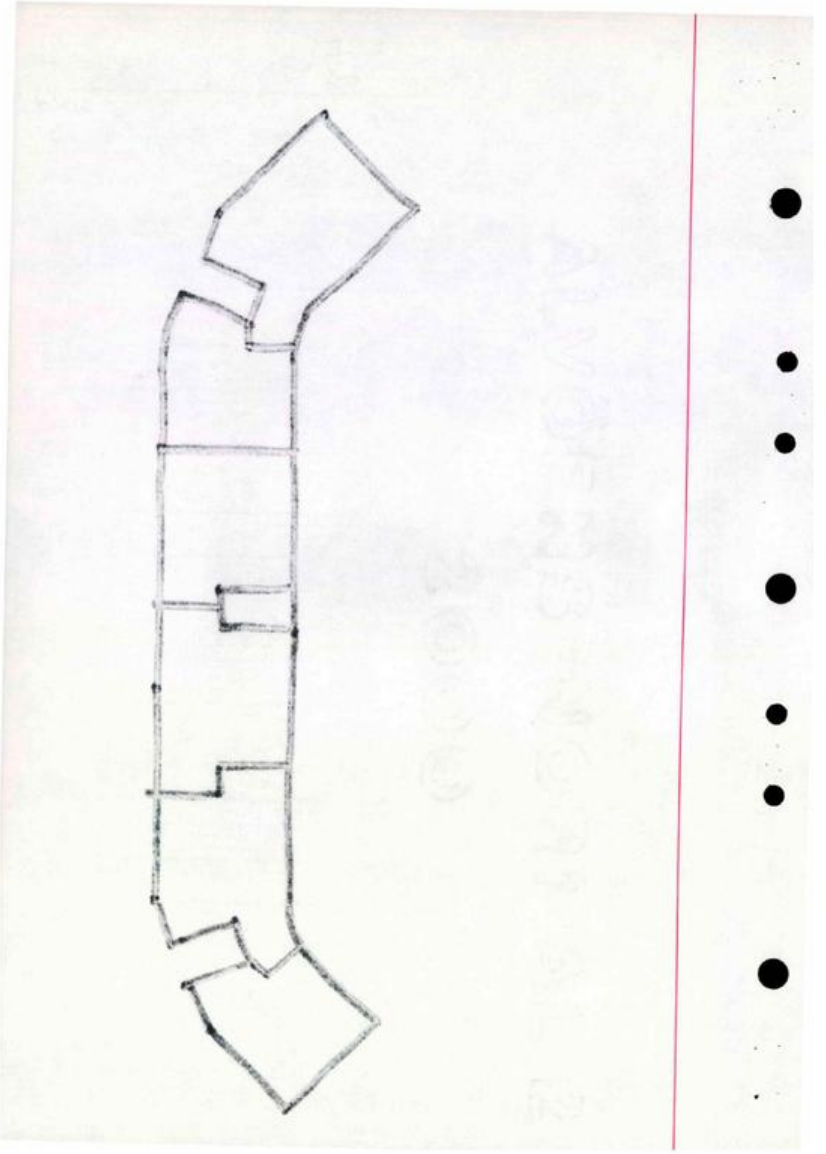
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 44 av 84



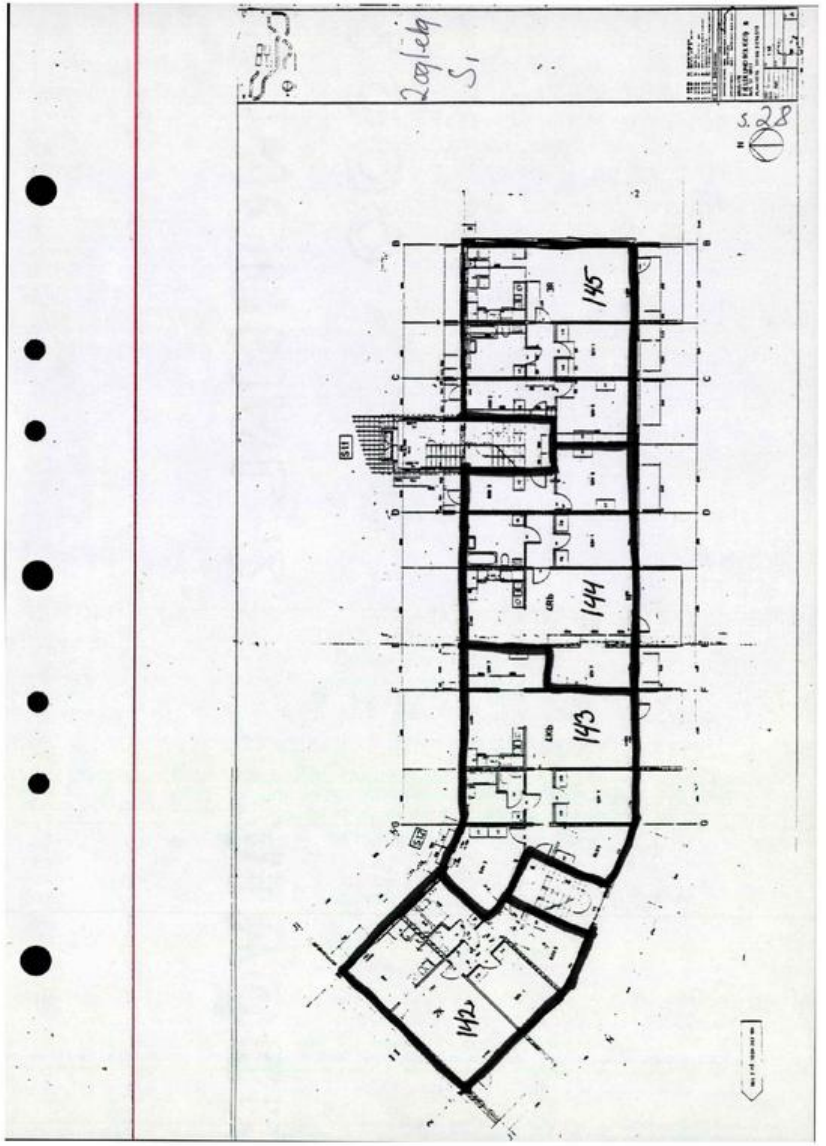
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 45 av 84



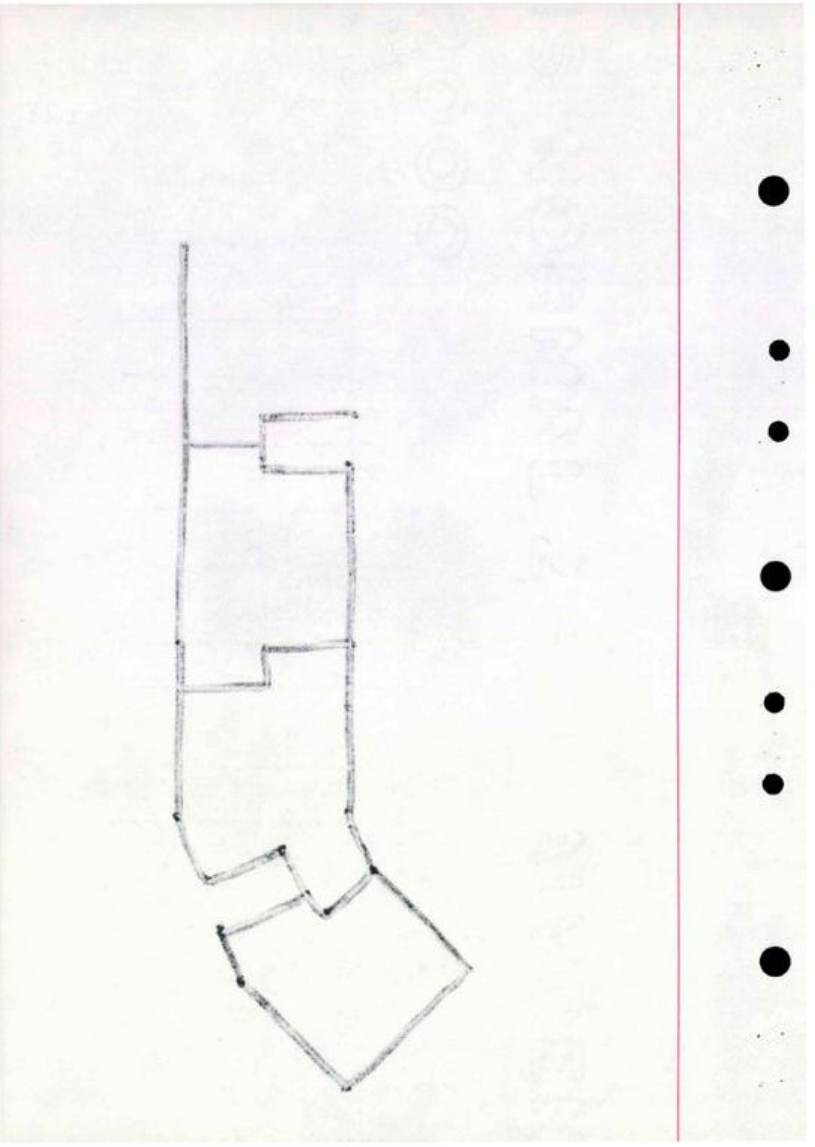
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 46 av 84



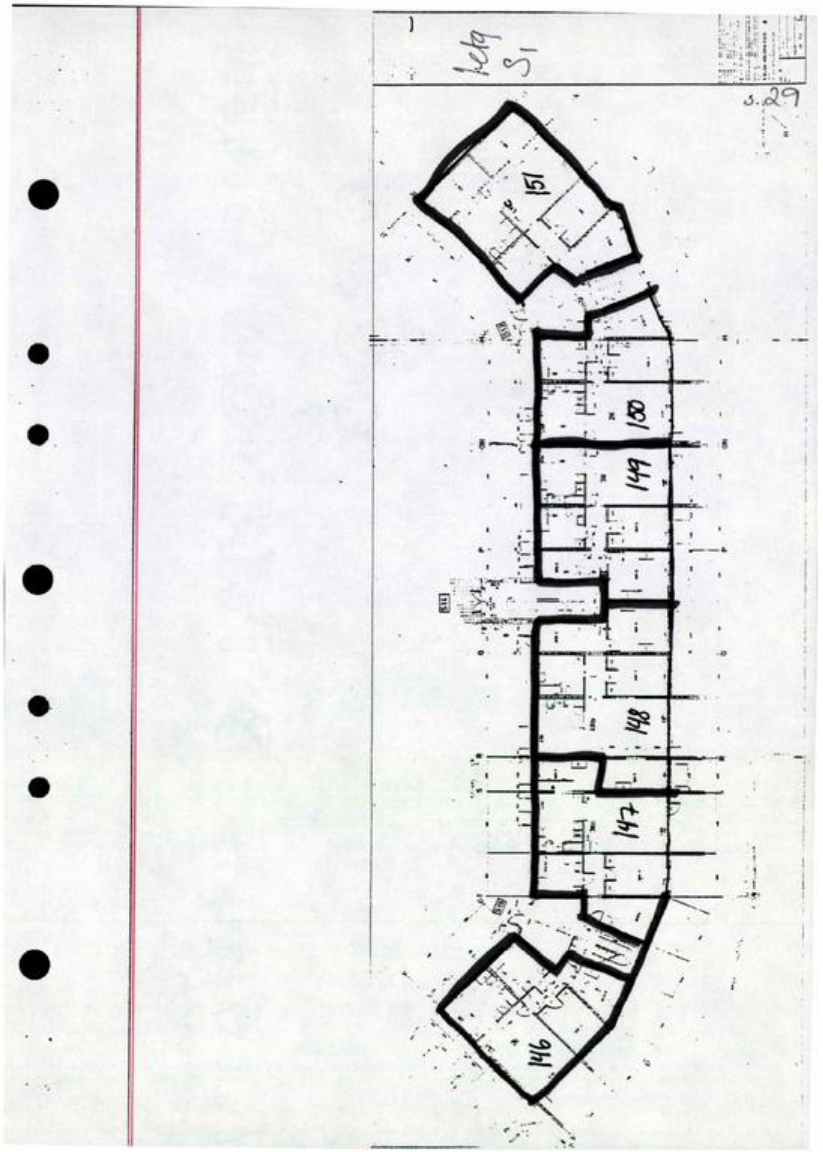
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 47 av 84



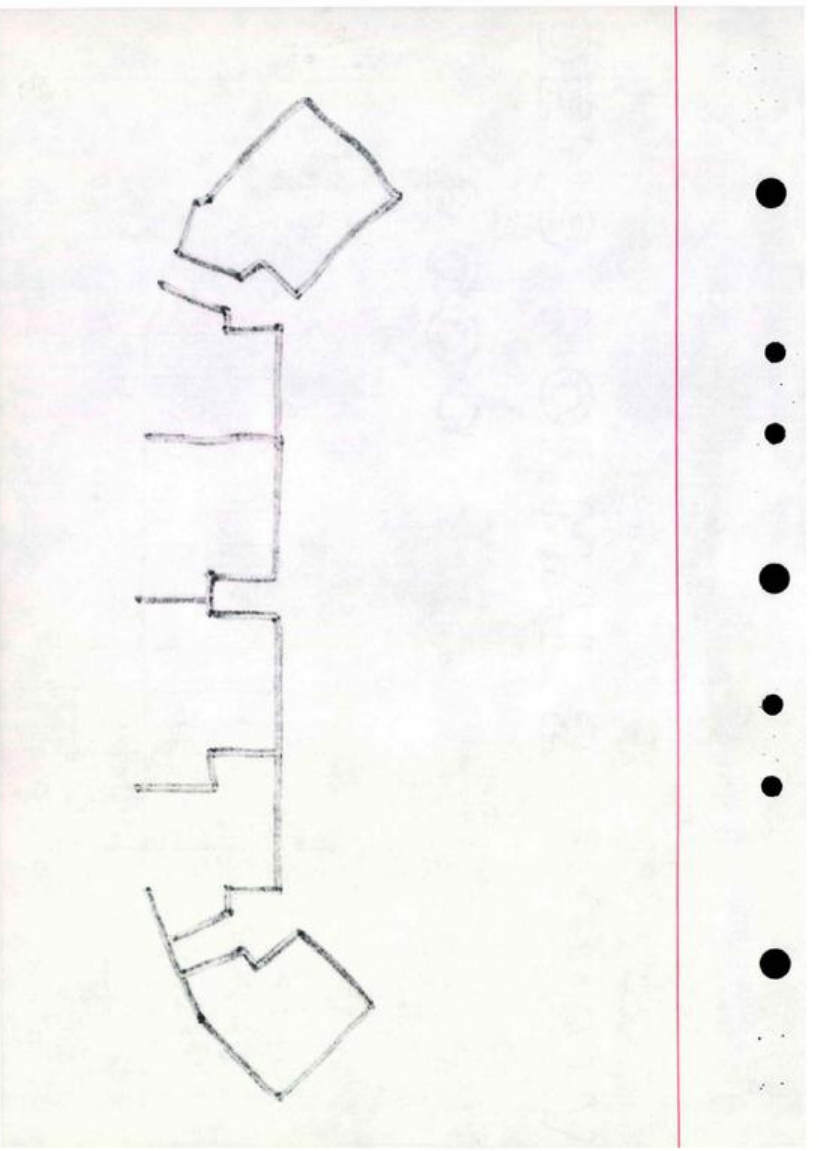
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 48 av 84



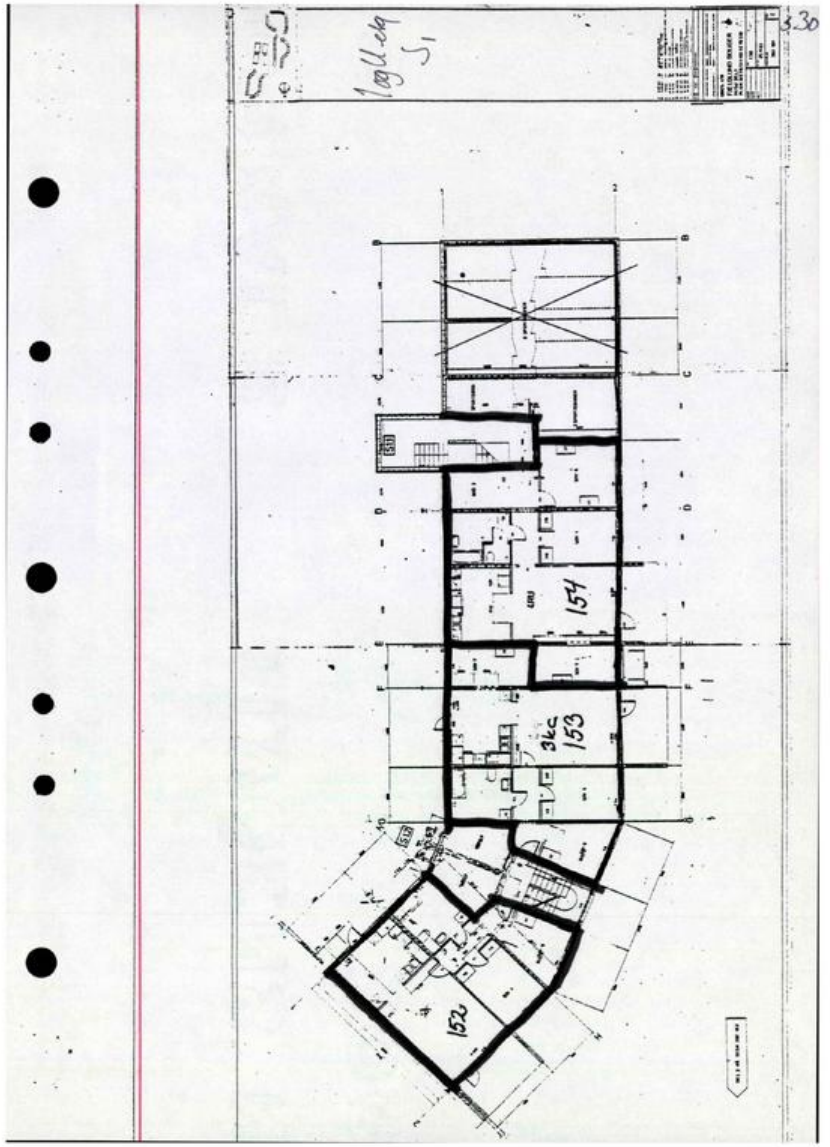
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 49 av 84



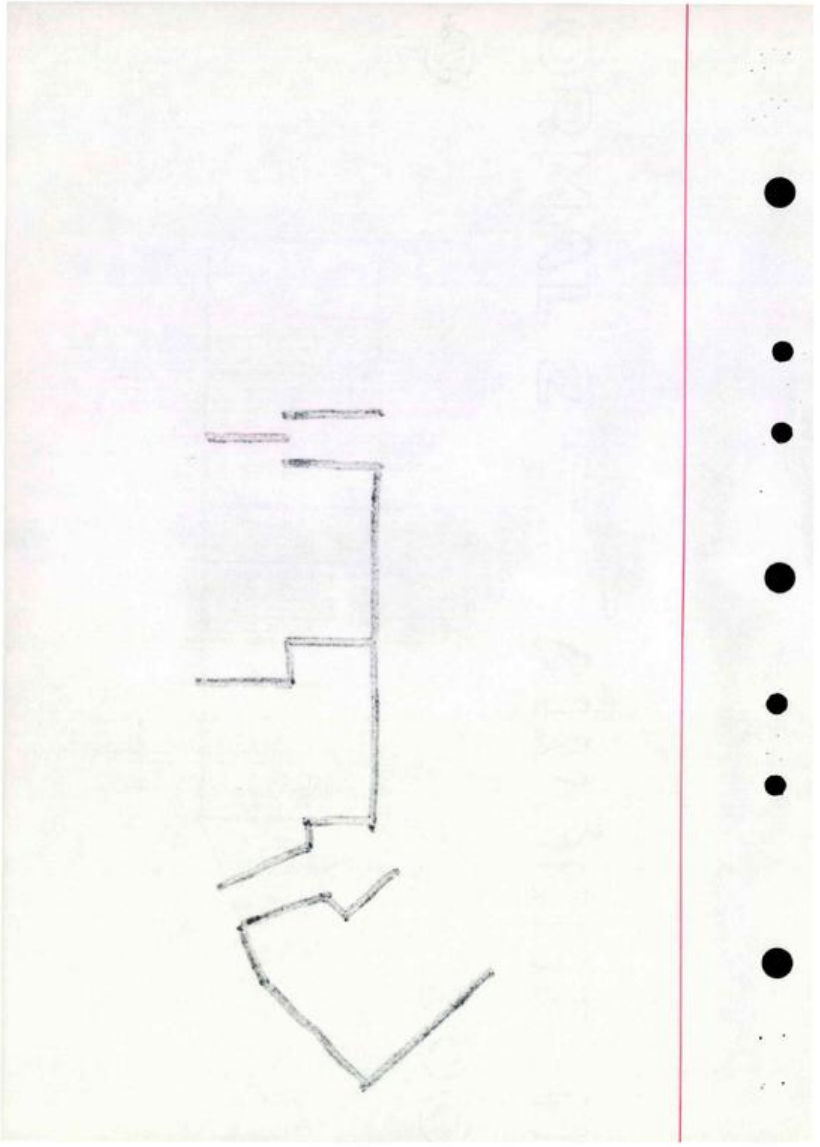
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 50 av 84



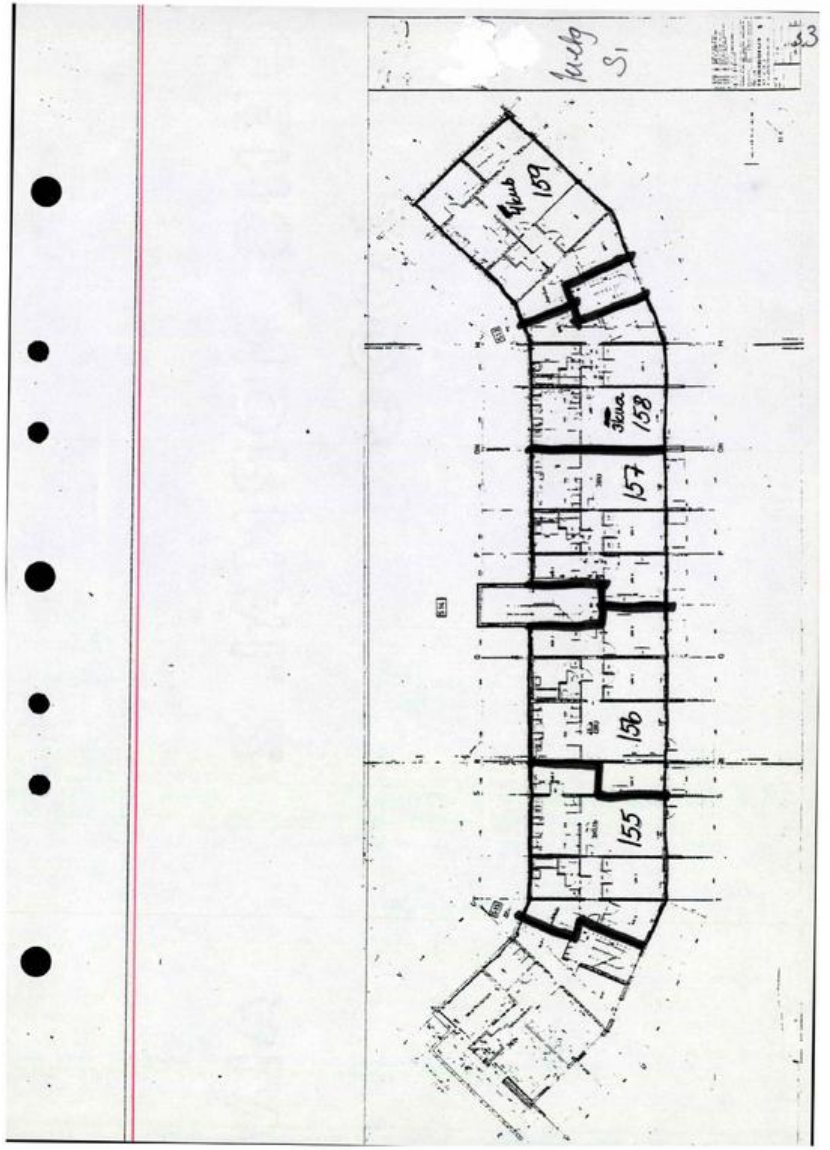
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 51 av 84



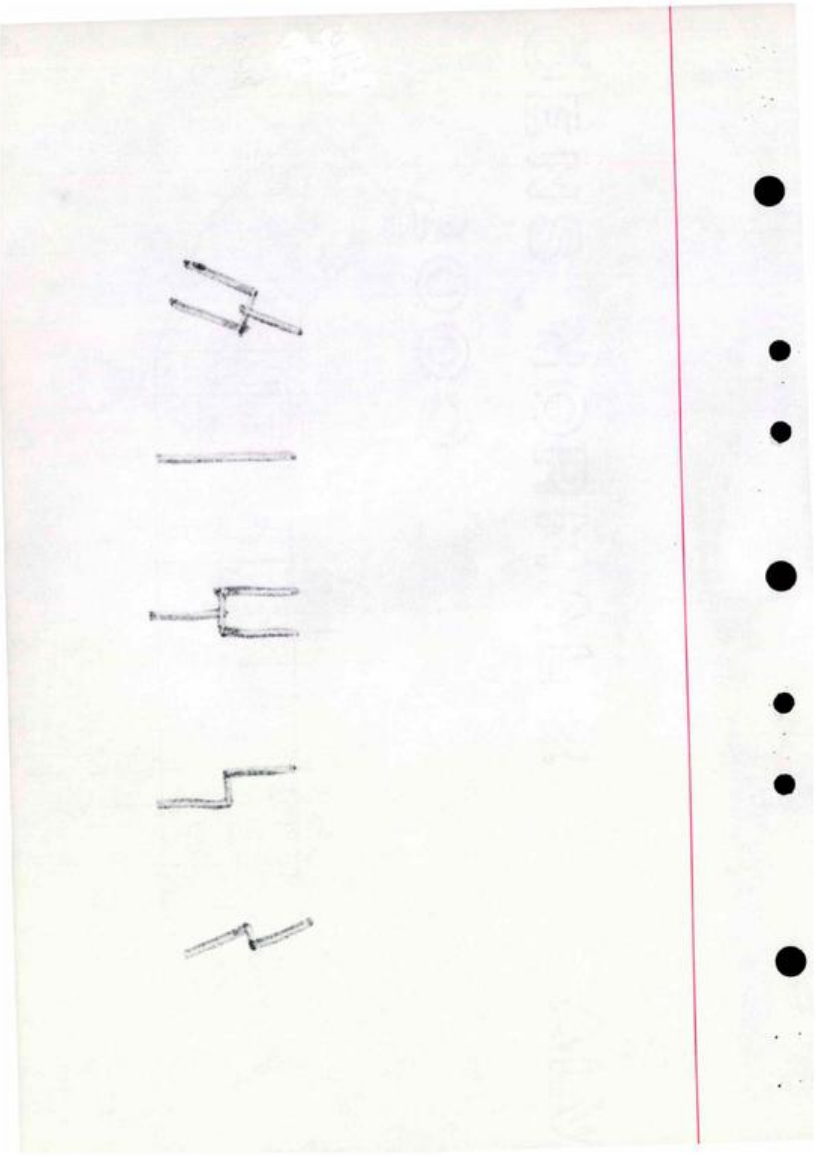
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 52 av 84



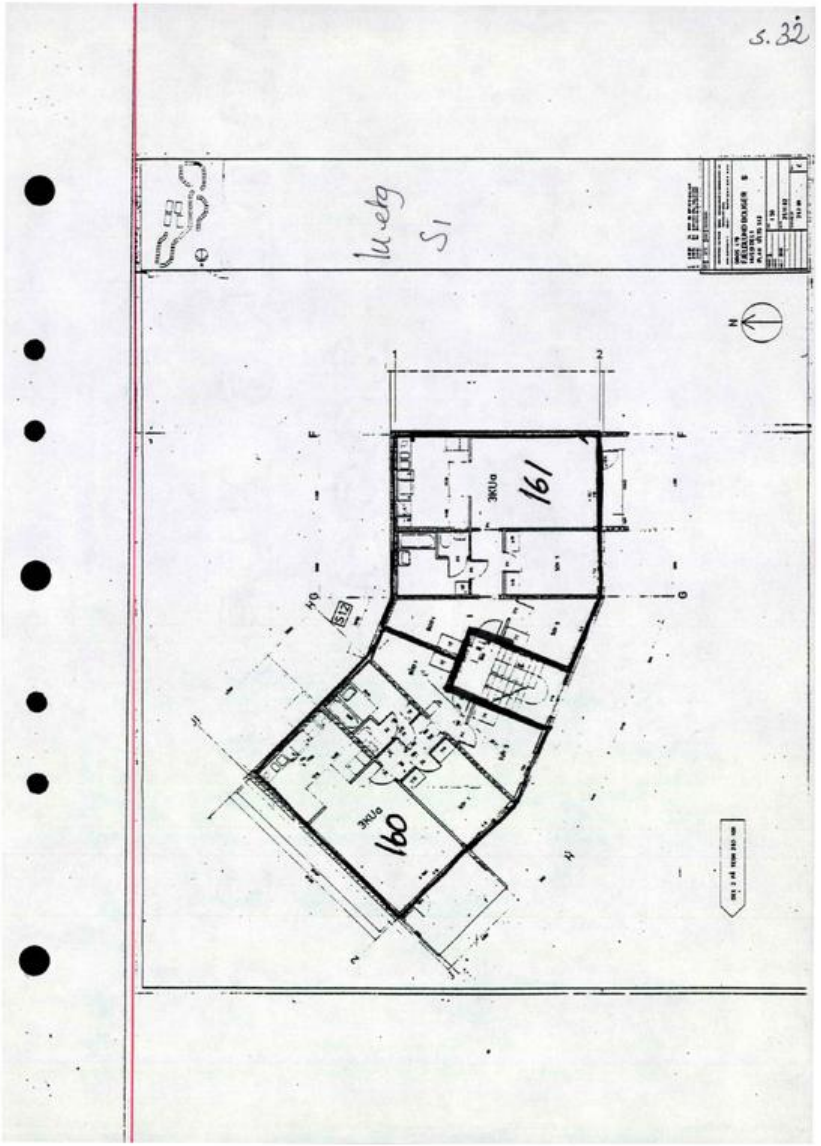
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 53 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 54 av 84

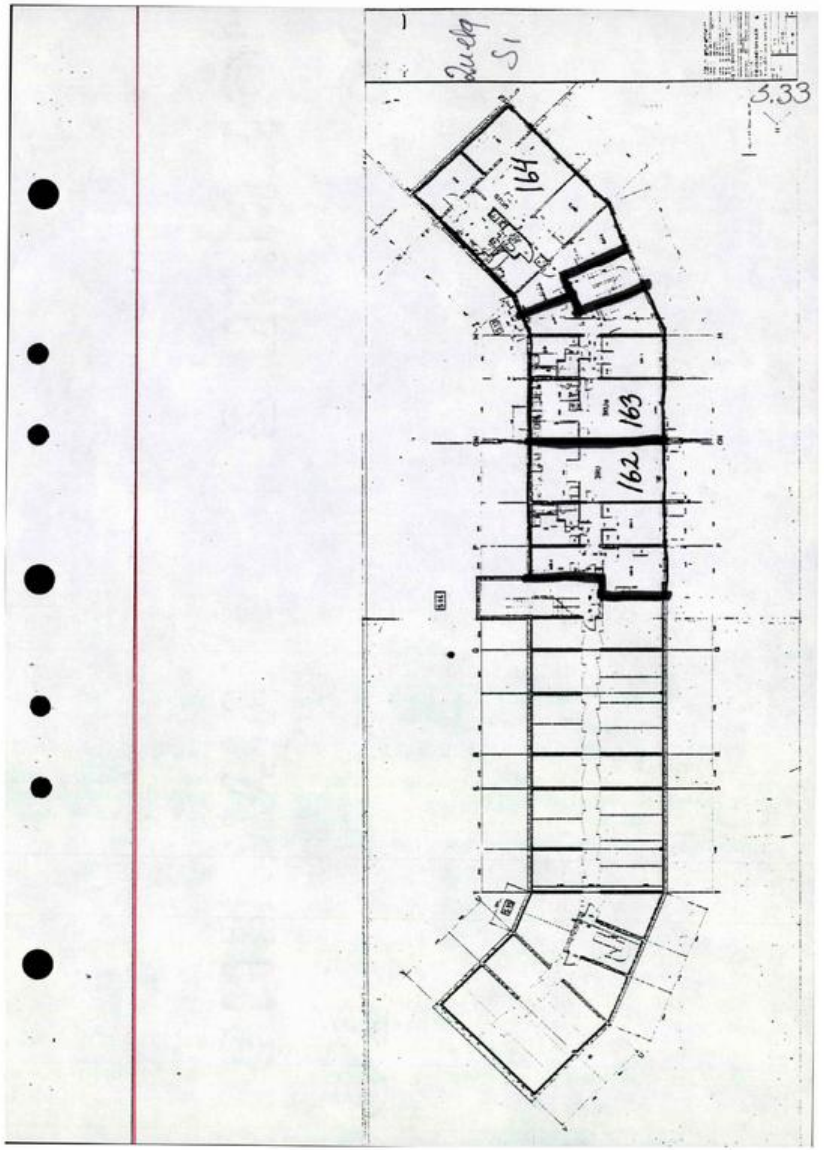


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 55 av 84

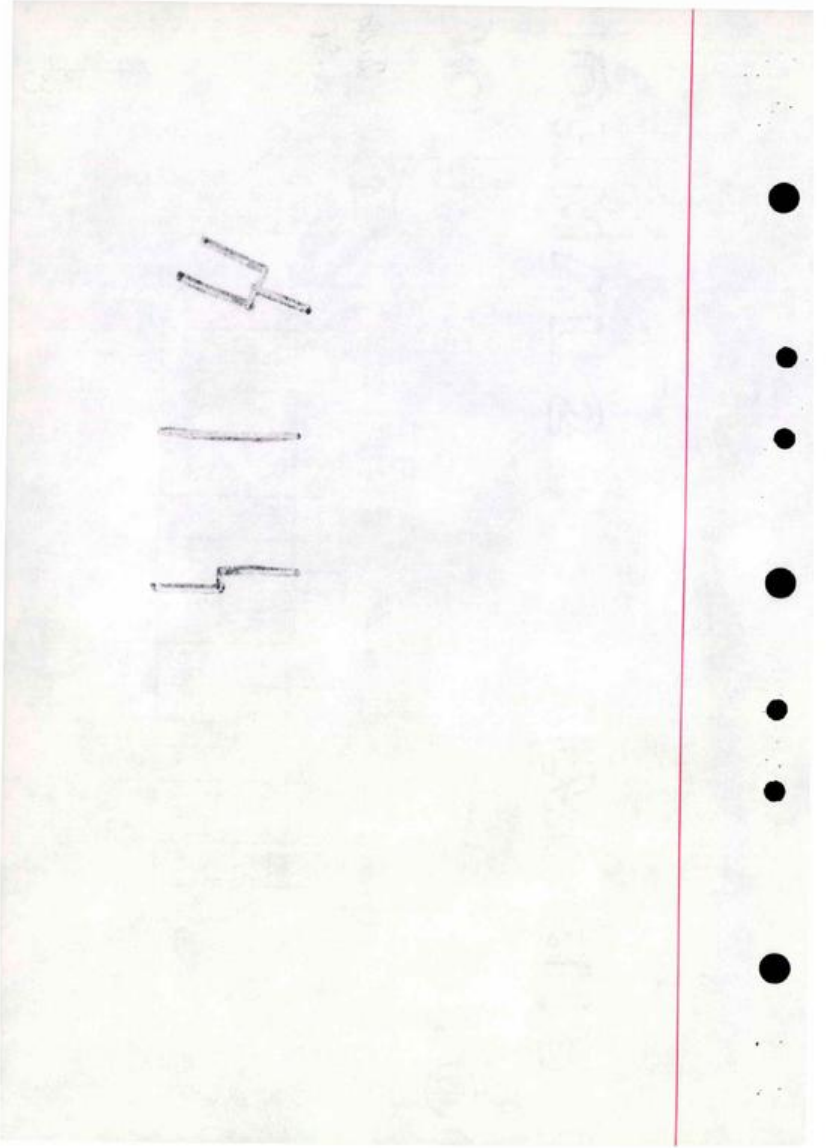


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 56 av 84

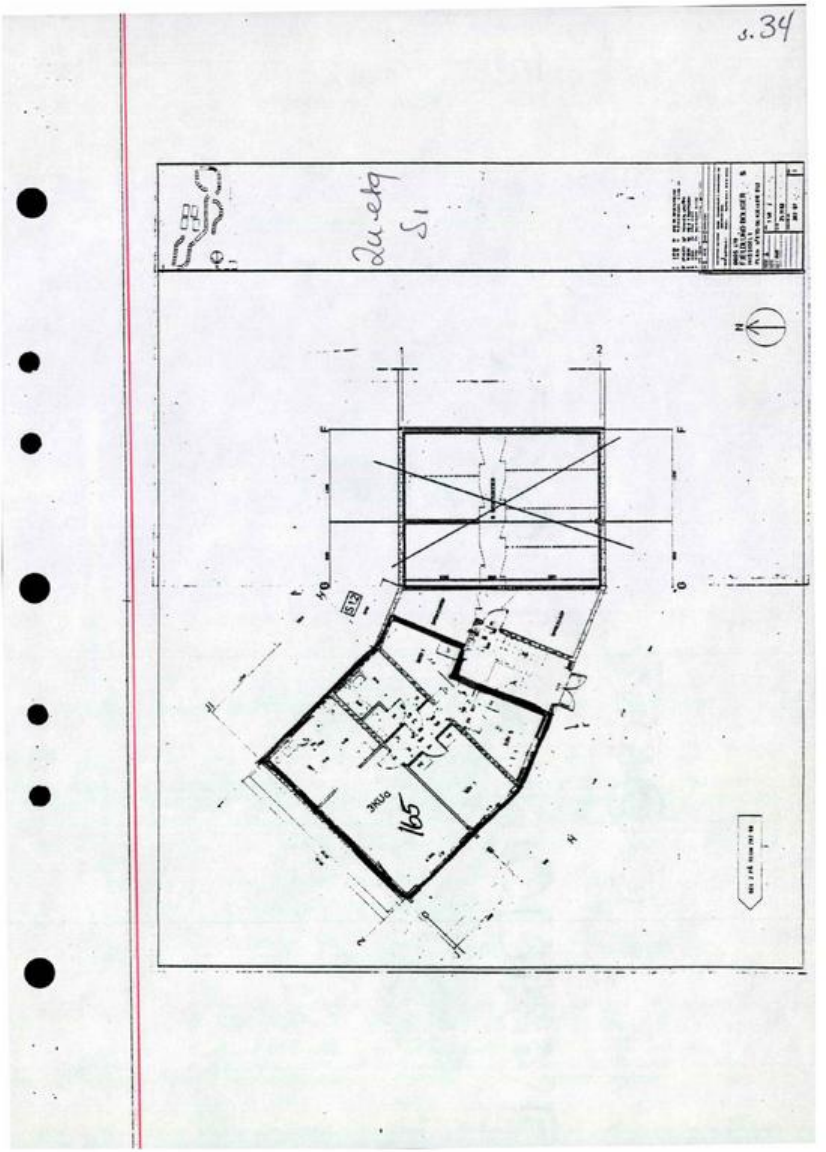
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 57 av 84



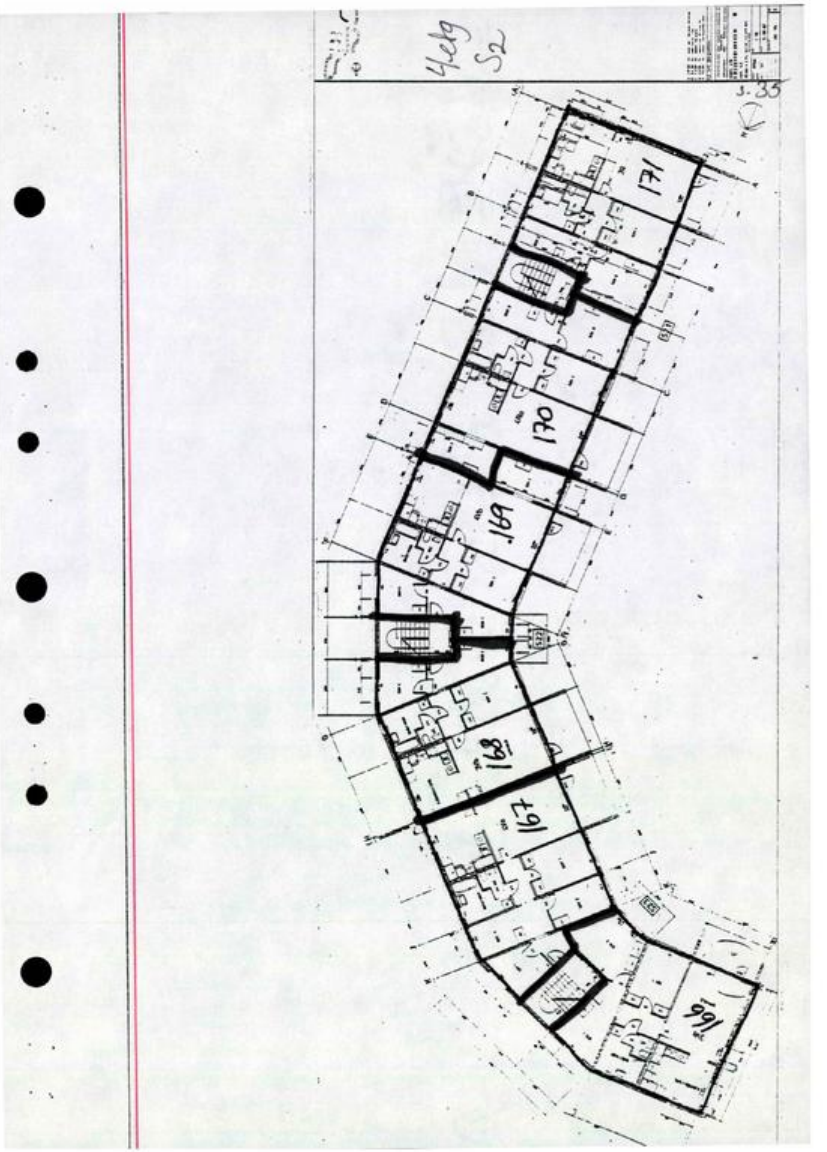
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 58 av 84



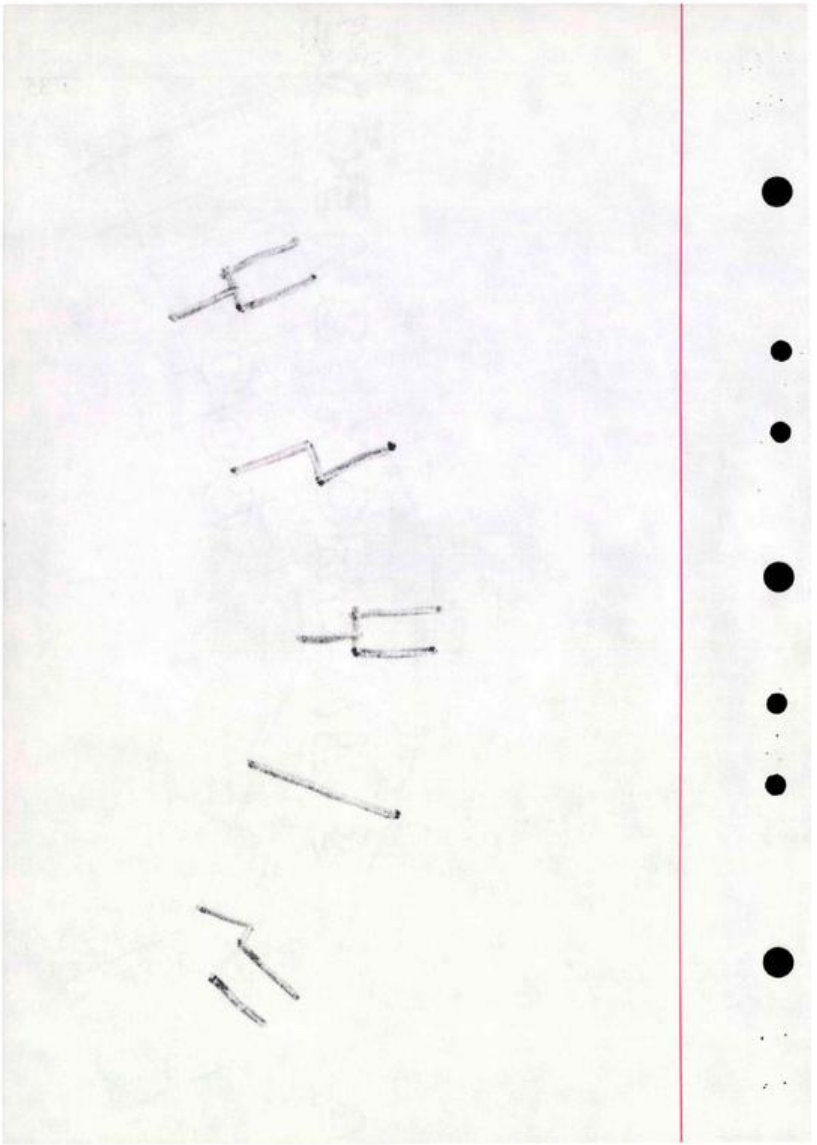
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 59 av 84



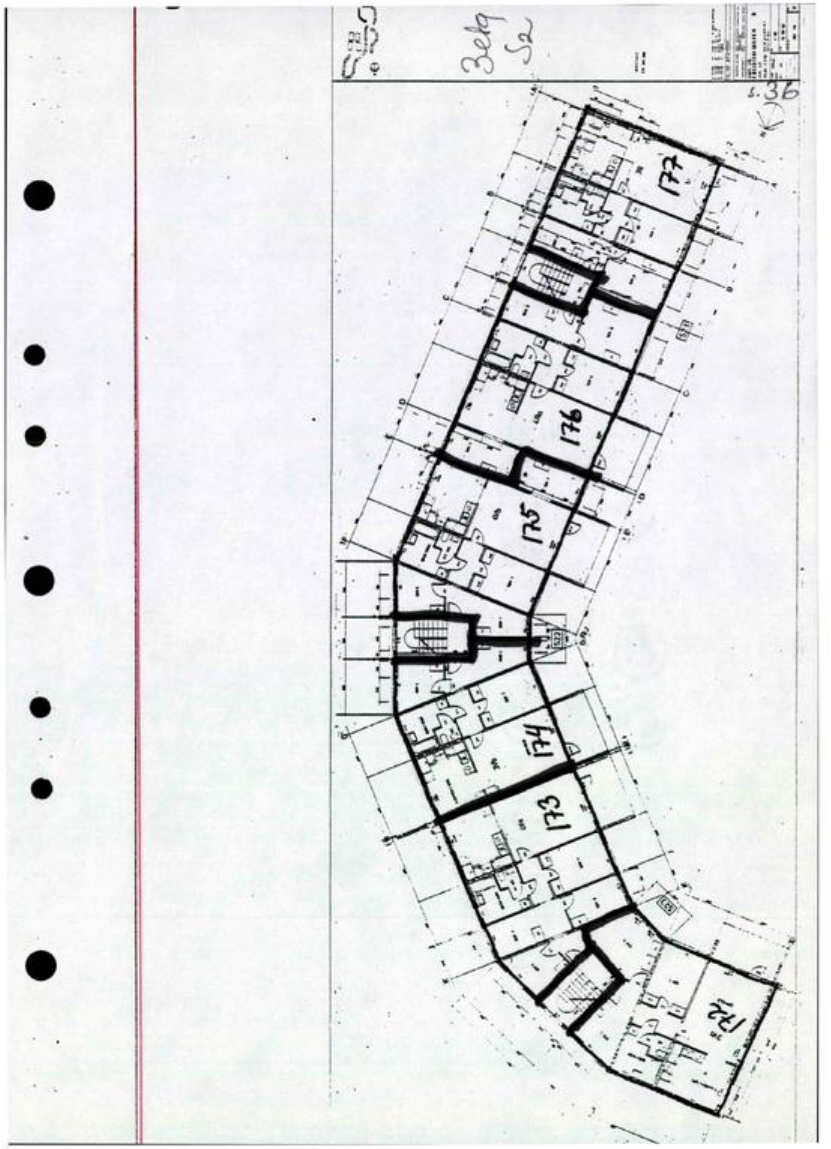
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 60 av 84



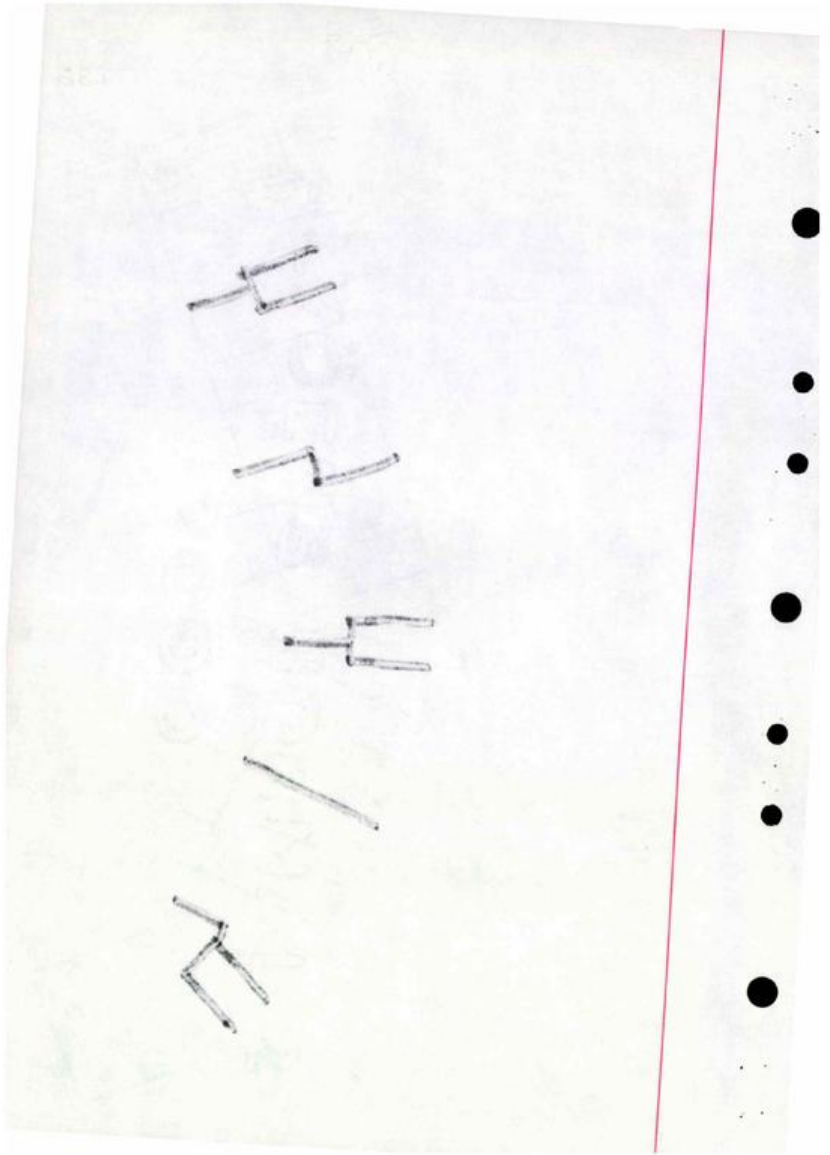
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 61 av 84



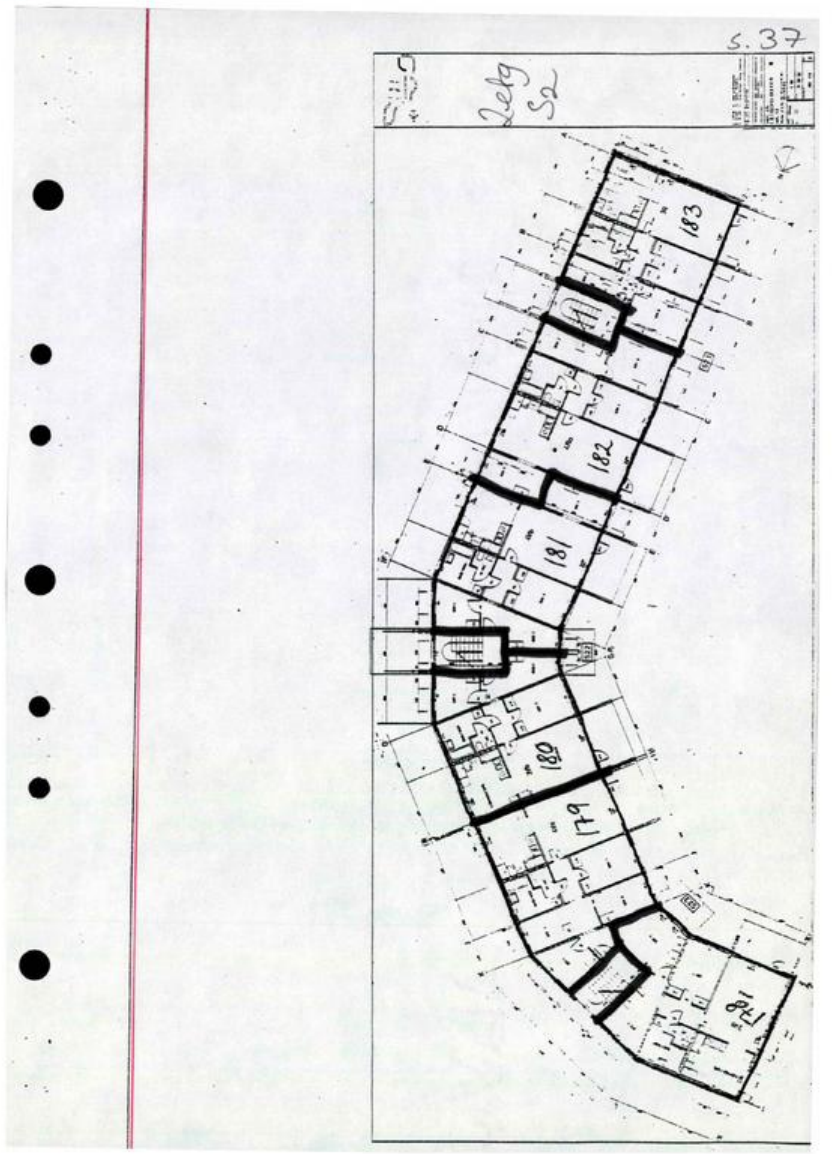
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 62 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 63 av 84

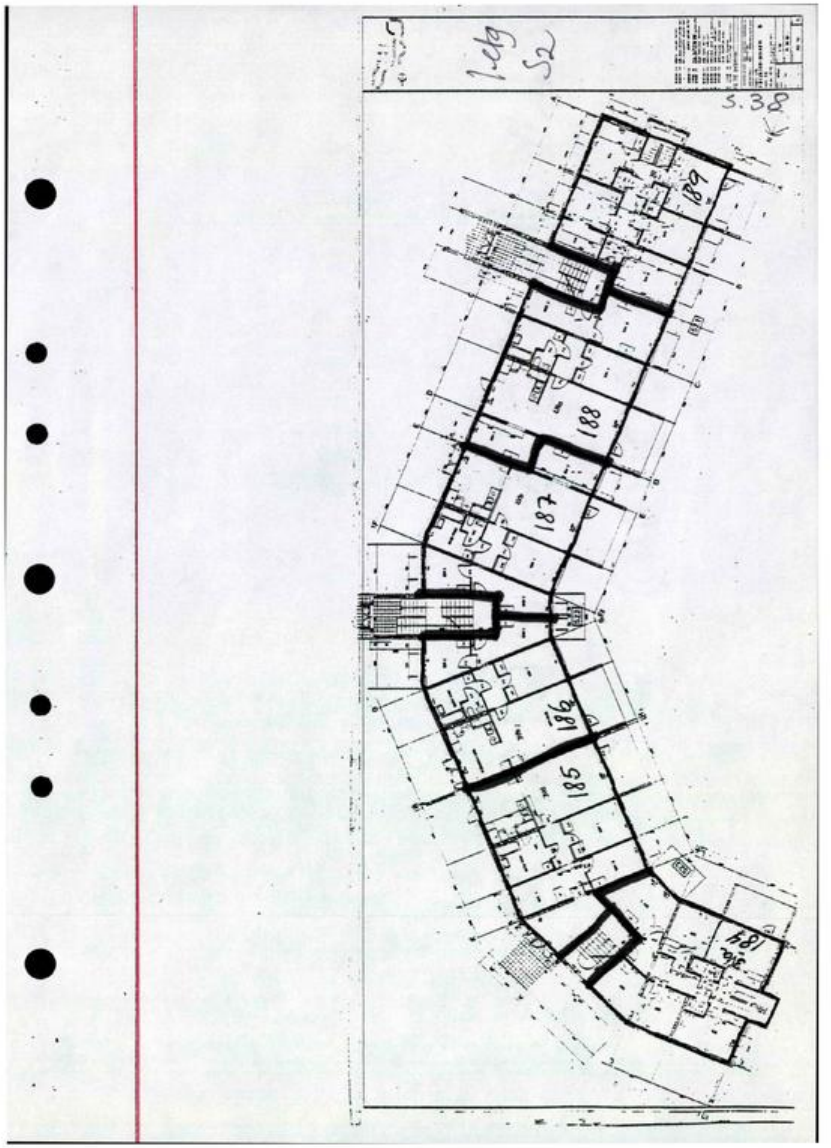


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 64 av 84

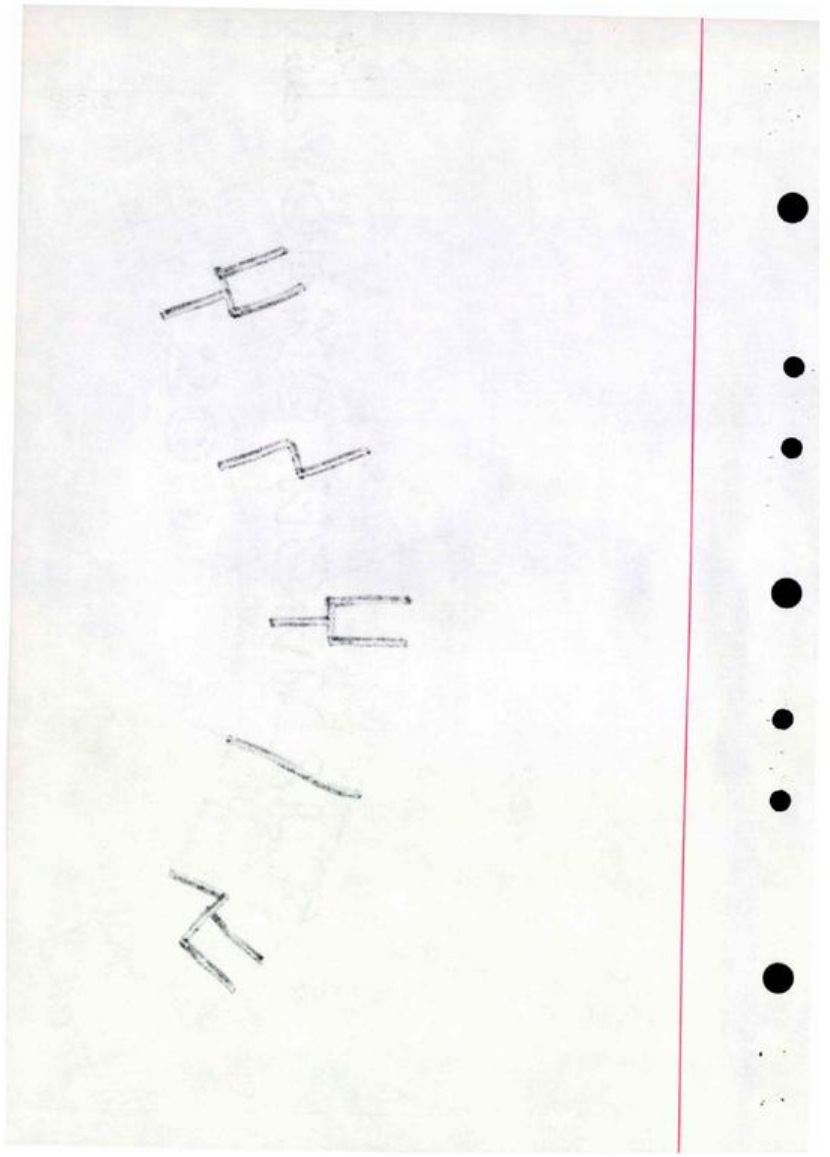


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 65 av 84

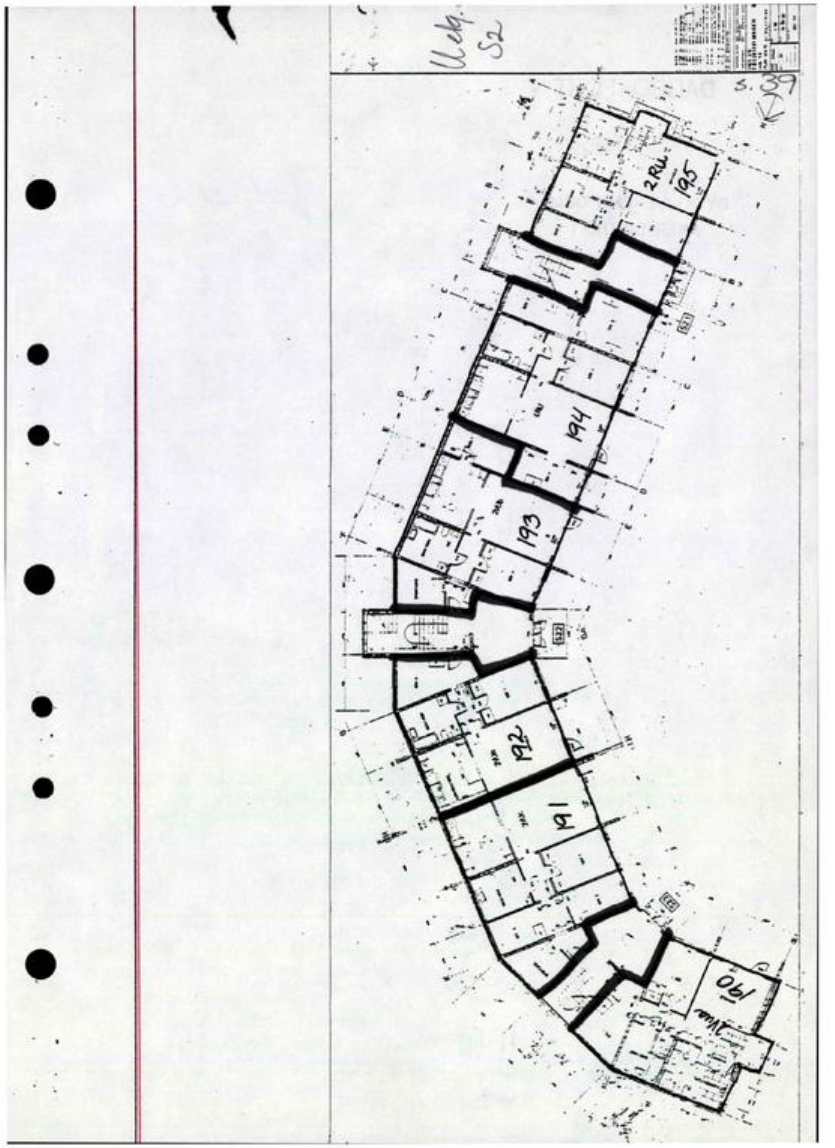
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 66 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 67 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 68 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

DAGBOKFØRT

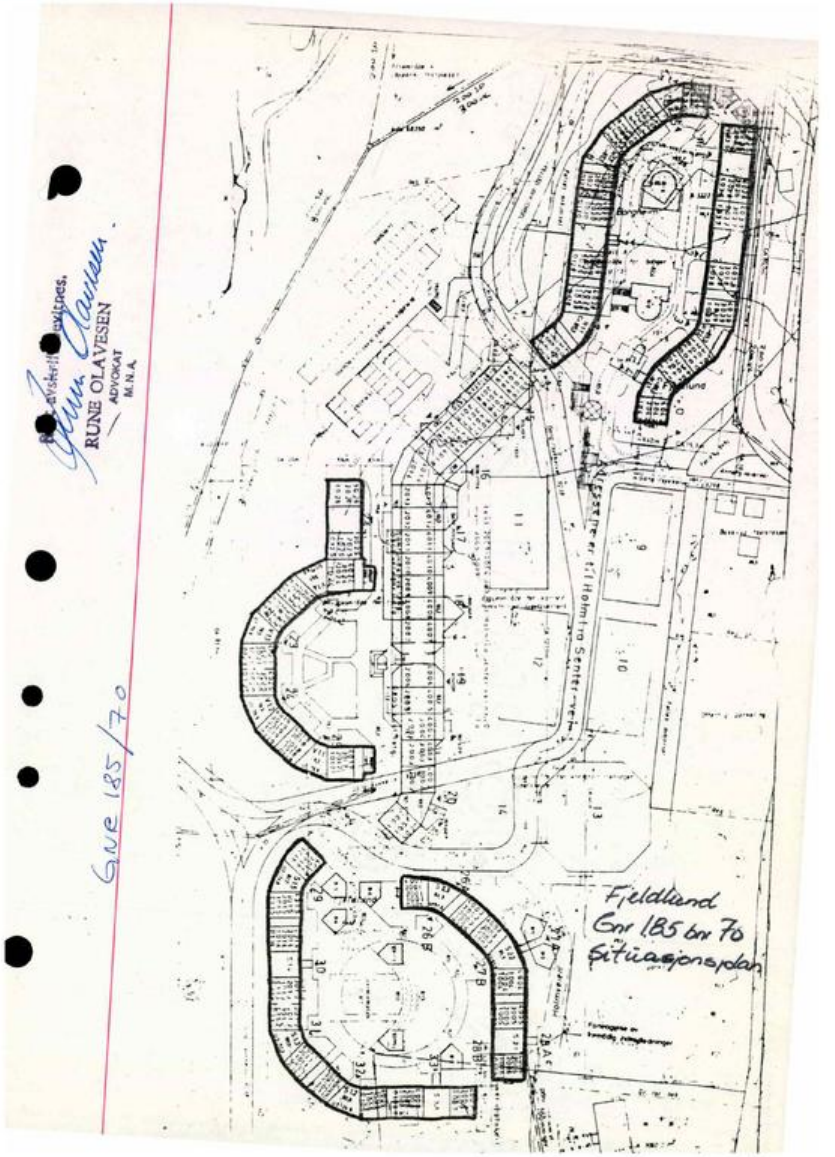
02 MAI 84 021149

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04

RUNE OLAVESEN
ADVOKAT
M.N.A.

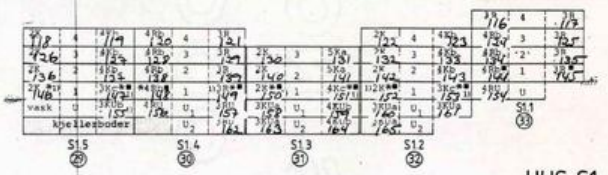
Gnr 185/70



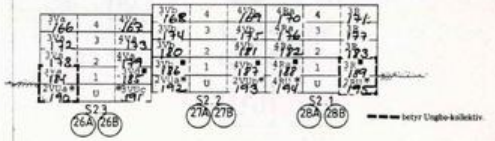
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 71 av 84

10 Fjeldlund Boligsameie Gnr 185 bnr 70 Bofakta

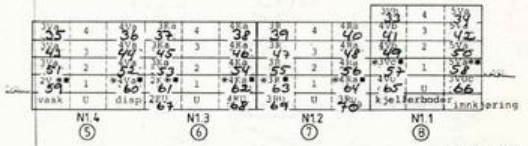
Type og leilighetsplan:



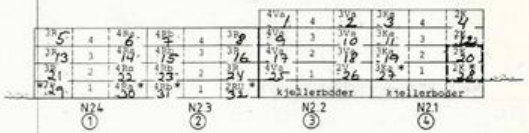
HUS S1



HUS S2



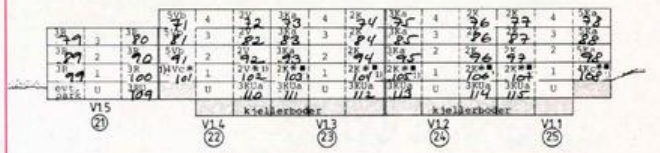
HUS N1



HUS N2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 72 av 84

Fjeldlund Boligsameie Gnr 185 bnr 70 Bofakta 11



HUS V1

Tegneforklaring:

3Ka Leilighetens typebetegnelse
(U angir at leiligheten ligger i underetasjen)

97 Seksjonsnummer

V 1.3 Trapperomsbetegnelse

23 Gatenummer (Adr. Holmlia Senter vei –)

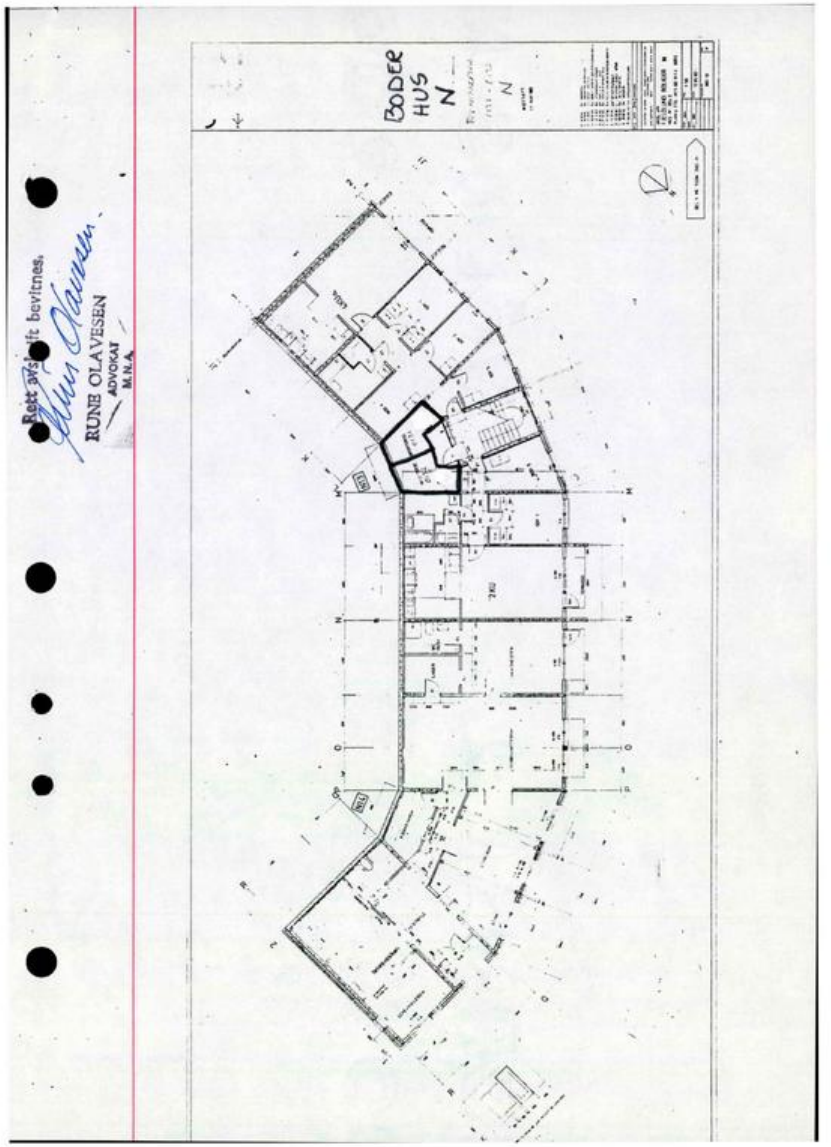
Kjeller

SAMTLIGE SNITT ER SETT FRA VEST

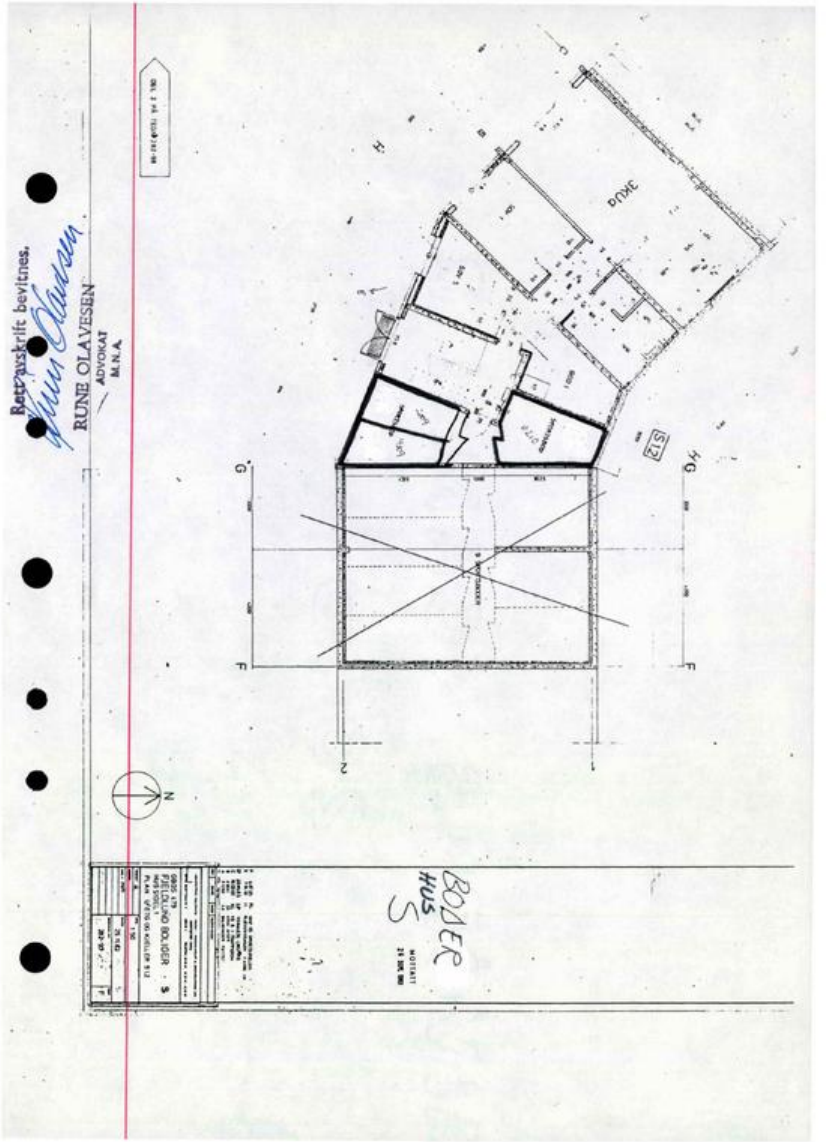
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 73 av 84



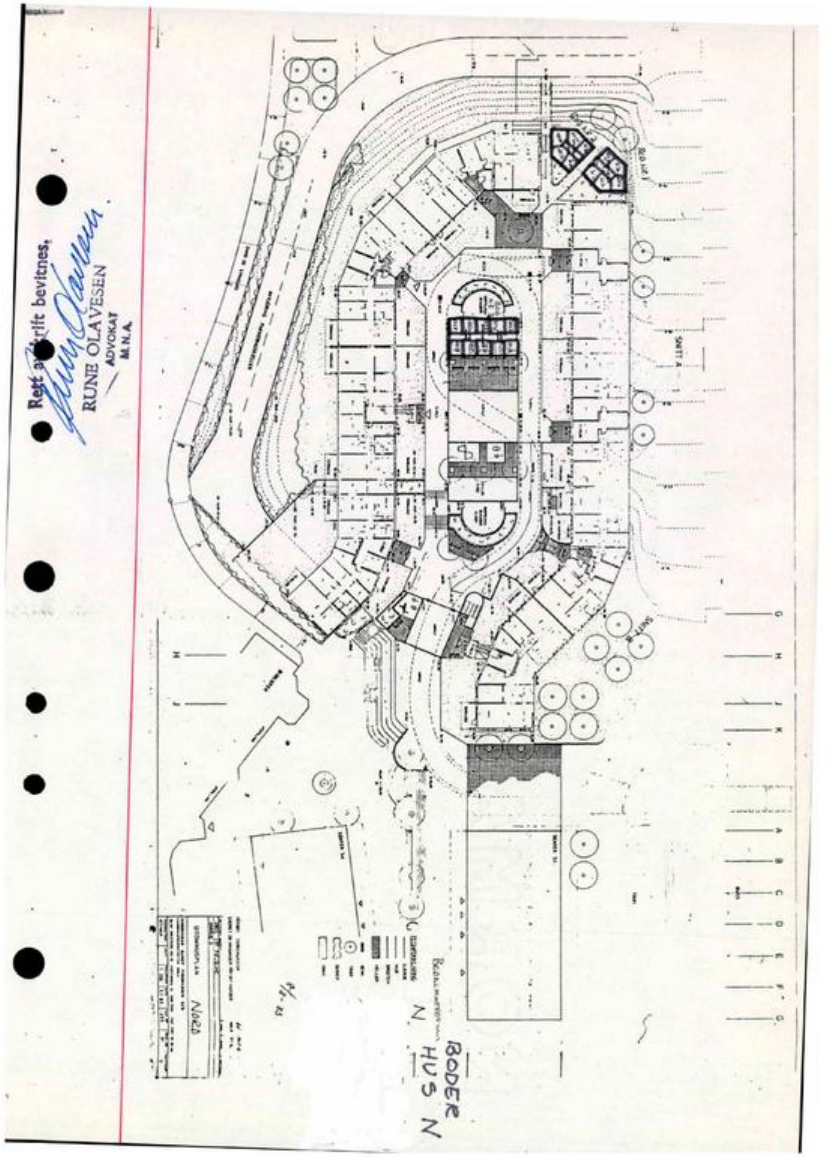
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 74 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 75 av 84

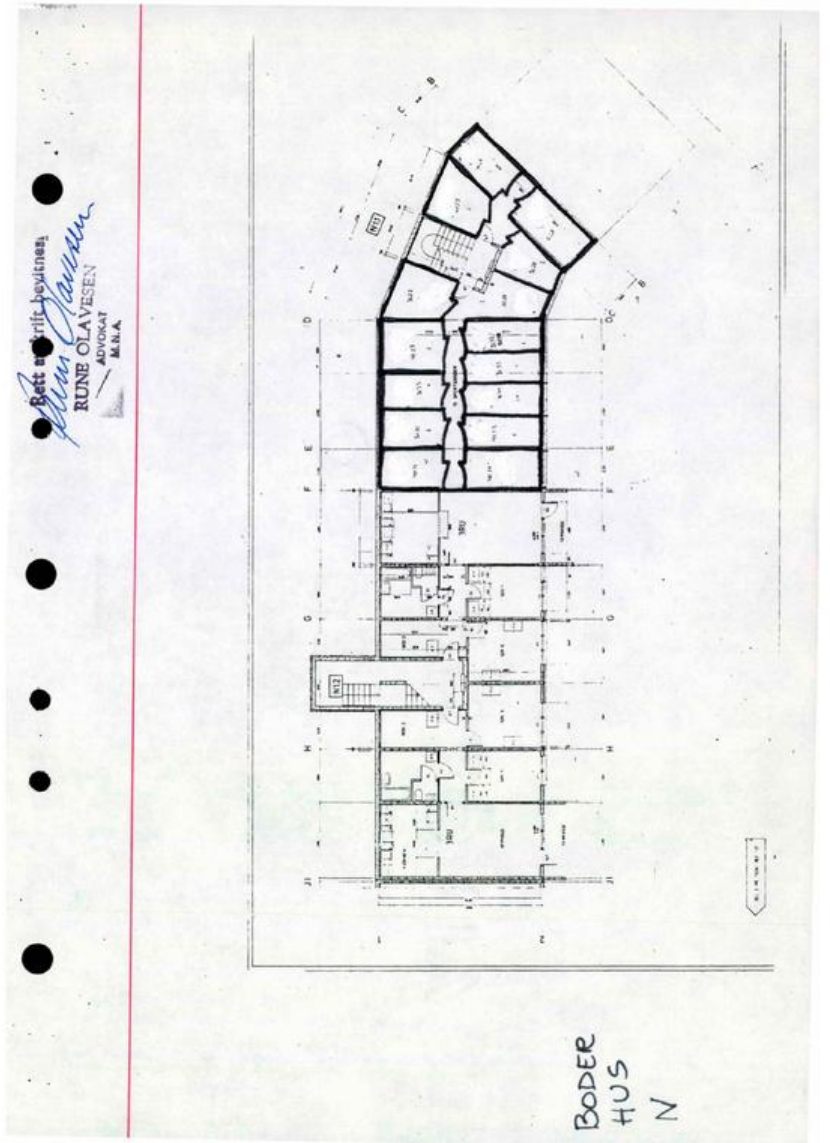


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 76 av 84

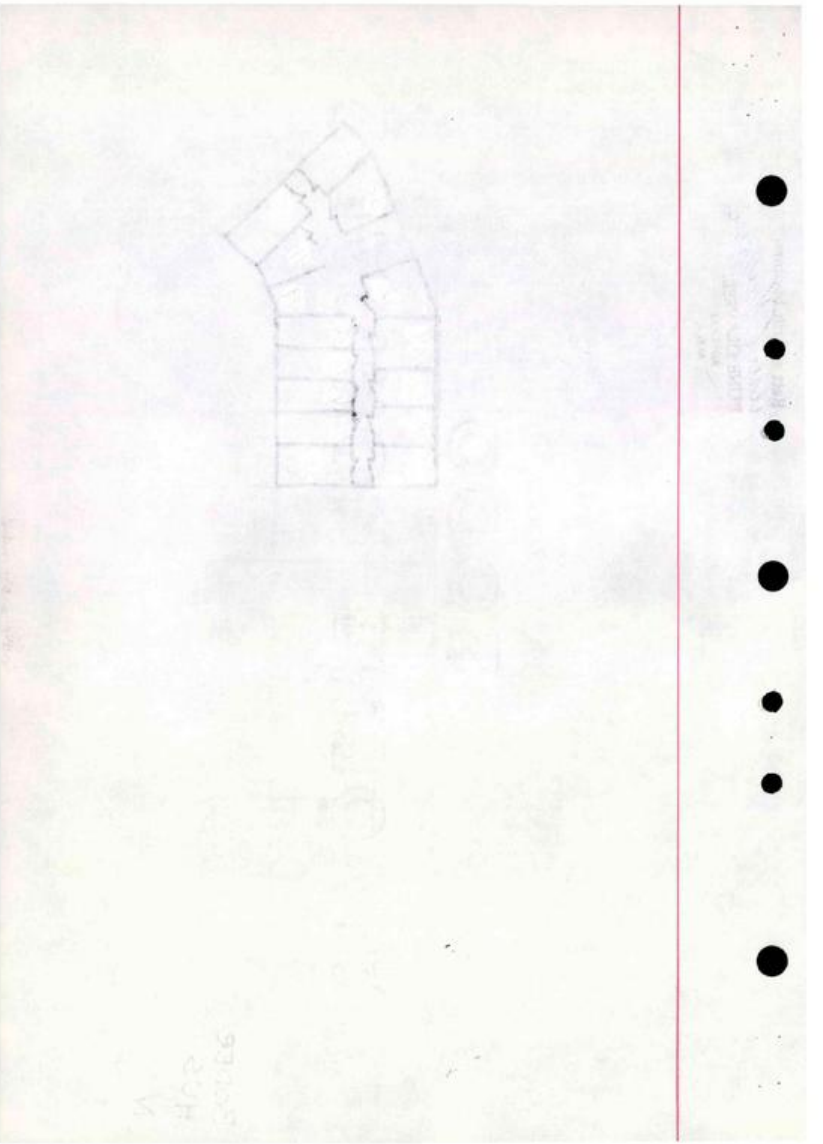


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 77 av 84

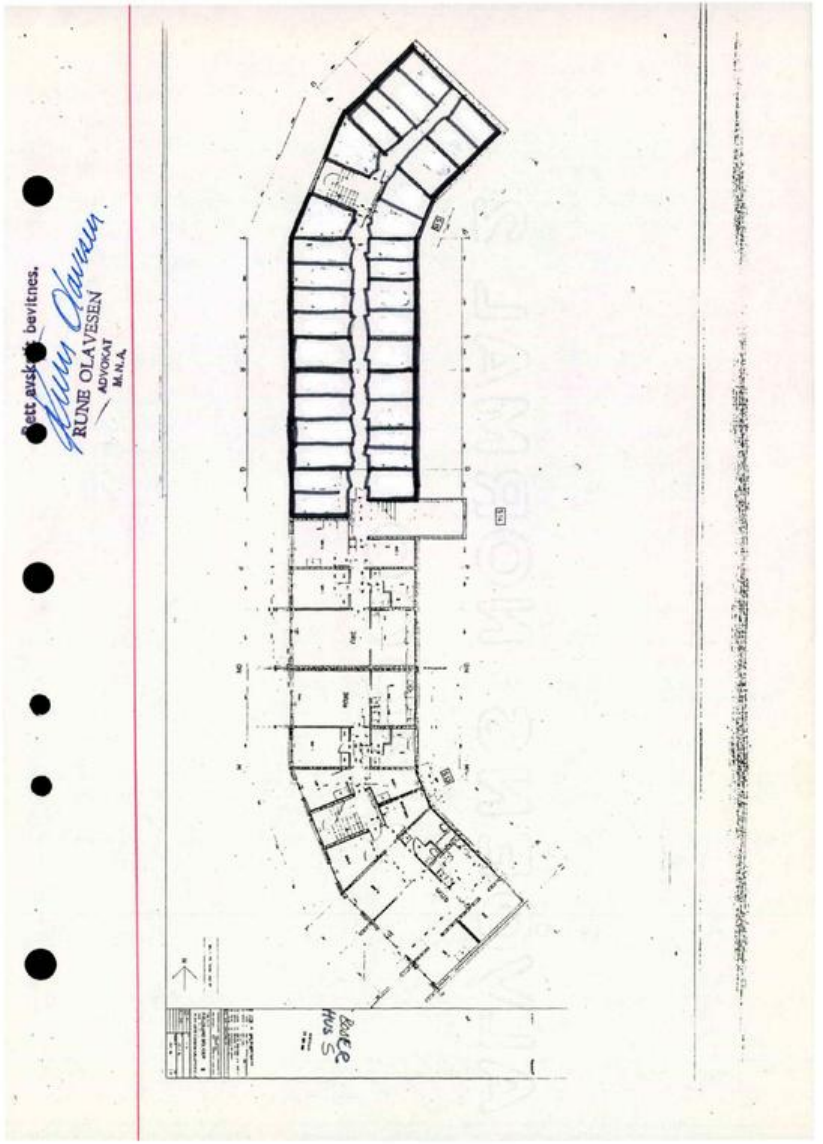
Bekr. egenhendig underskrift bekreftes
RUNE OLAVESEN
ADVOKAT
M.N.A.



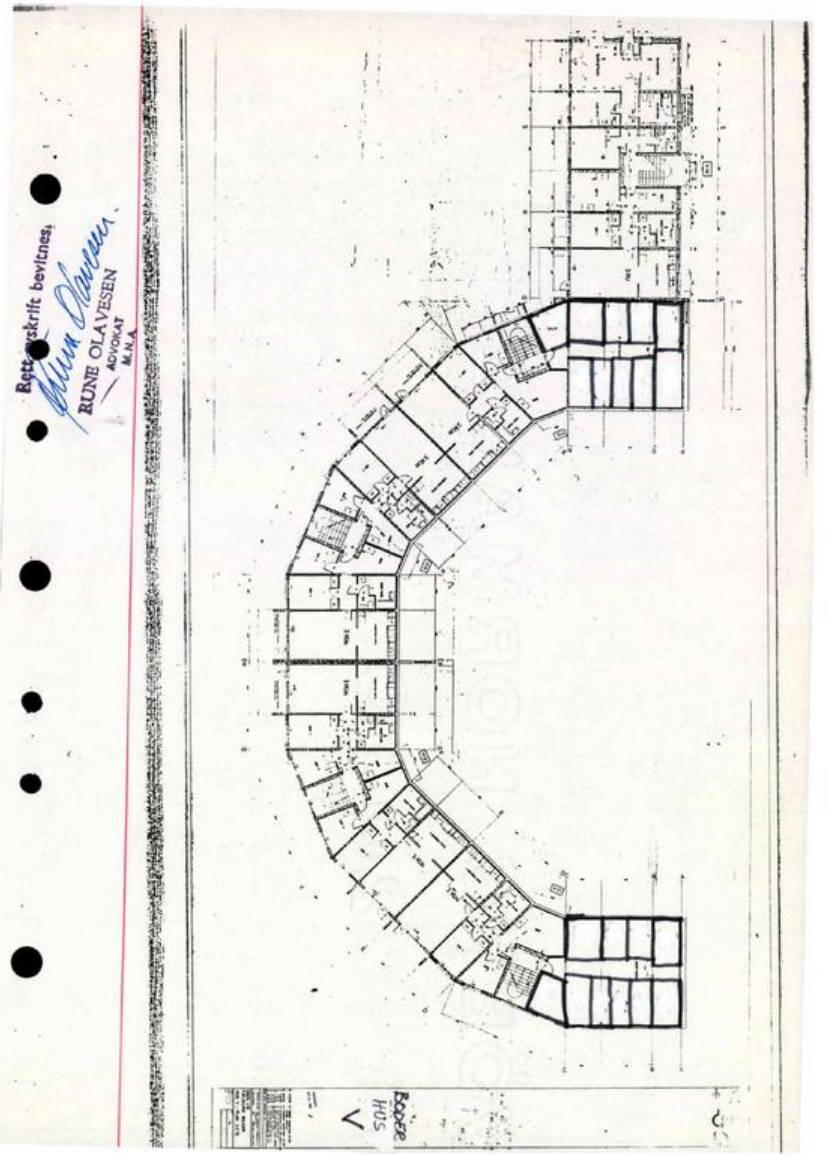
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 78 av 84



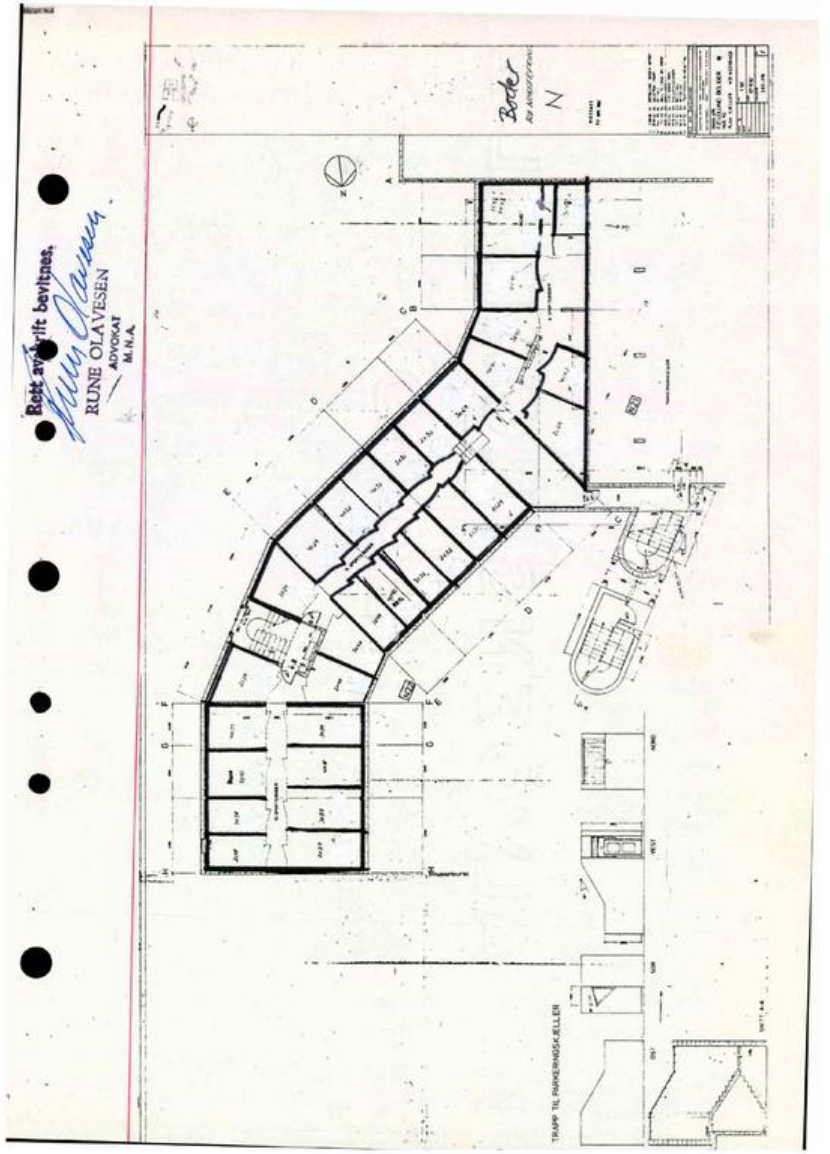
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 79 av 84



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 80 av 84

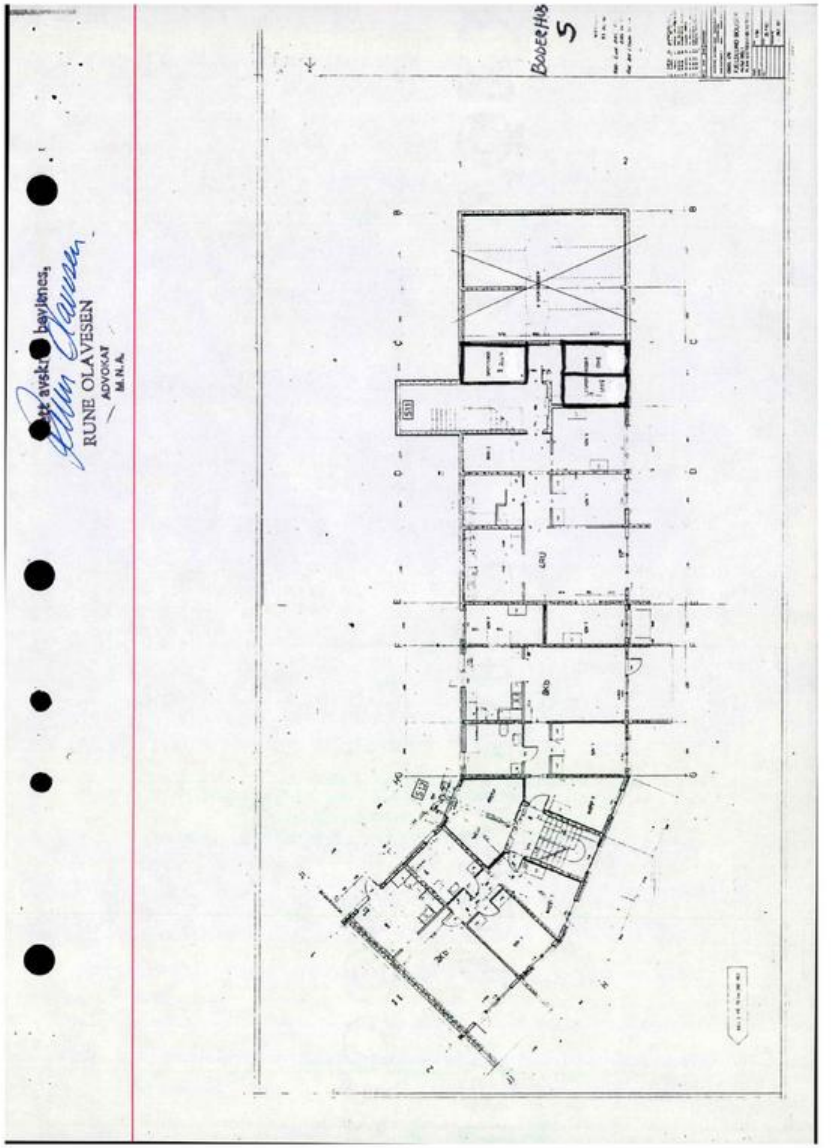


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 81 av 84



Rett avskrift bevitnes.
RUNE OLAVESEN
ADVOKAT
M.N.A.

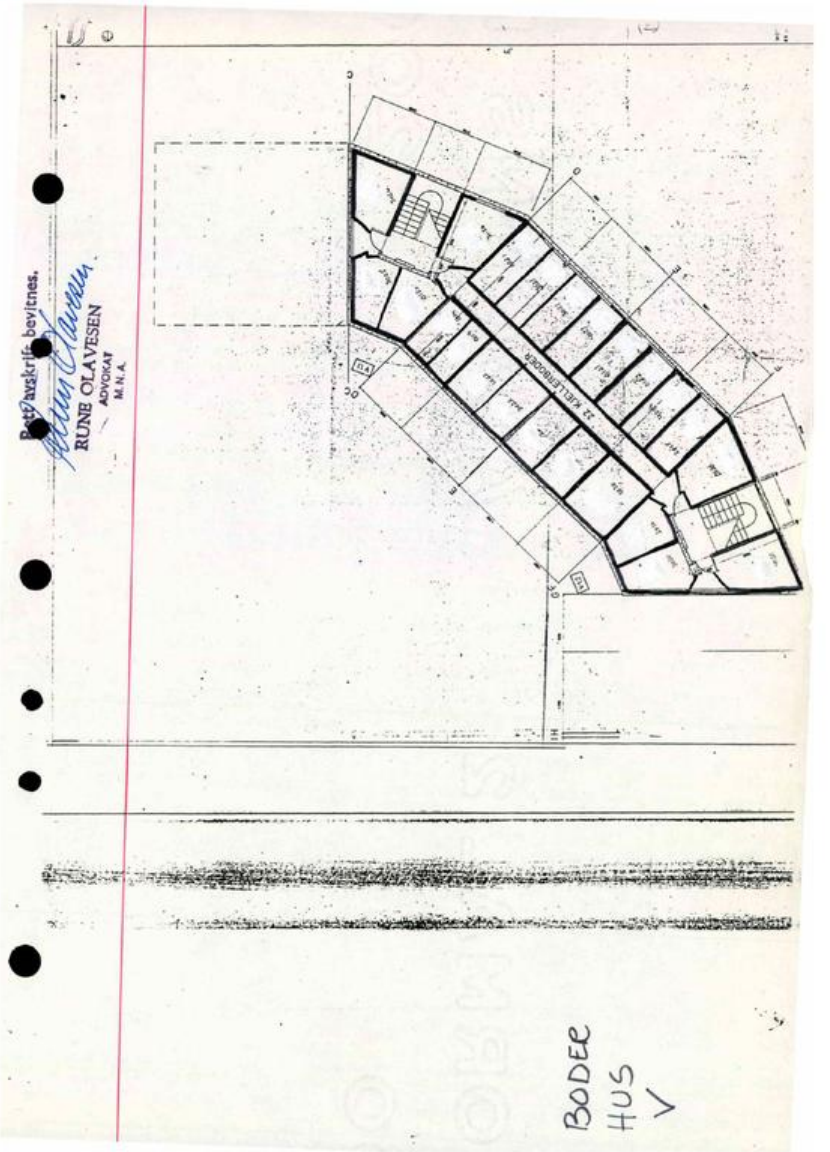
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 82 av 84



Rett avskrift bevitnes.
RUNE OLAVESEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 83 av 84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/21149/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:04
Side 84 av 84



Returneres til:

TINGLYST
12 JAN 1999
OSLO BYSKRIVERKONTORET
DAGBOKNR.: 1526

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	485	1			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittlig. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.500.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 2.500.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
930869147	A/S OBOS-Forretningsbygg	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
975590127	Holmlia senter sameie II	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 1526 Tinglyst: 12.01.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiere og ~~rettsfølgere~~ til eiendommene gnr.185,bnr.66, gnr.185,bnr.70 og gnr.185,bnr.71, Oslo, gis fri kjøreadkomst over nærværende eiendom (gnr.485,bnr.1, Oslo).

Servitutthaverne og den tjenende eiendom har ikke anledning til å stenge eller legge hindringer på nødvendig adkomst over hverandres areal, da innfartsveier og kjøreadkomst er felles for alle eiendommene.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
p.p. OBOS-Forretningsbygg
Martin Mæland MM

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tanja Termann TANJA TERMANN
Adresse
ODV. SOLB. VEI 96, 0973 OSLO

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sigrun Evensen SIGRUN EVENSEN
Adresse
FROSTVN 24 1164 OSLO

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/27049/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:56

TINGLYST
14 MAI 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 27049

AVTALE

Avtale mellom Fjeldlund Boligsameie, gnr. 185, bnr. 70 og Holmlia Senter Sameie II, gnr. 185, bnr. 71; begge i Oslo kommune

Holmlia Senter SameieII gis stedsevarig bruksrett til boder på Fjeldlund Boligsameies grunn. Bodene er vist med rød farge på vedlagte grunnkart.

Denne bruksretten tinglyses som en heftelse på Fjeldlund Boligsameies eiendom.

Oslo, 31/3-98

Fjeldlund Boligsameie

MARTIN FROLO

ODD ØSTERDAHL

Oslo,

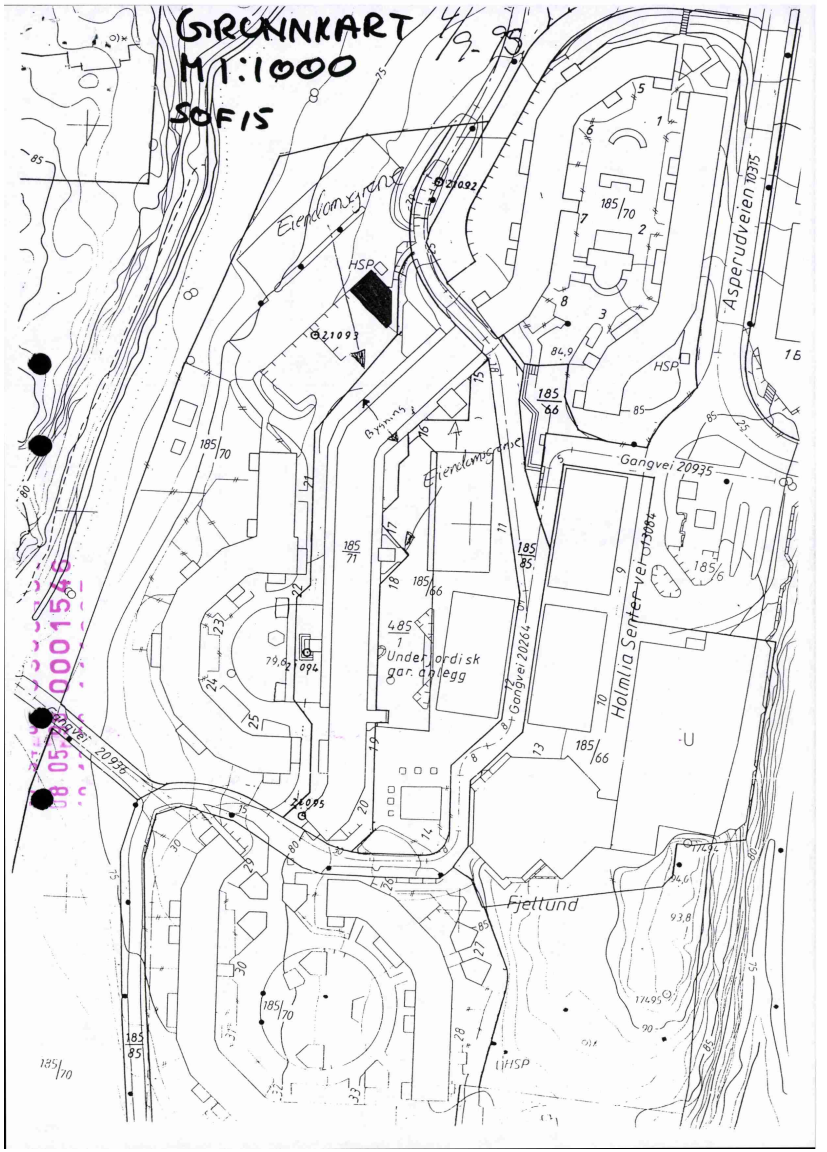
Sameiet Holmlia Senter II

08 05 98 0001547

Doknr: 27049 Tinglyst: 14.05.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1.
r:\takiva\2025avt.doc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/27049/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:56



Returneres etter tinglysing til

DnB Eiendomsmegling AS
Postboks 451 Sentrum, Kirkegt. 23, 2.etg
0104 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR.: 15043
16 MAR 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Oslo		185	70		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
x.x.1.9.7.1.5.5.9.0.1.1.9	Fjeldlund Boligsameie	1/1

Rett kopi bekreftes
DnB Eiendomsmegling AS
Oslo sentrum avd. øst
SUSANNE JØRGENSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

4/12-00

Prosjektering i h.h.t. vedtaksbr.
Anne Syvertsen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20												56			
9				21												57			
10				22												58			
11				23												59			
12				24												60			

Doknr: 15043 Tinglyst: 16.03.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 17326 = nevner: 17326 etter reseksjonering

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fellesvaskeri er omgjort til leilighet og felles barnepark er omgjort til leilighet. Enhetene skal selges og må derfor ha eget Snr. Teller & nevner endres til 17326.
Eiendommen begjæres oppdelt i ytterligere 2 eierseksjoner:
Snr. 196 - Bolig - 86/17326
Snr. 197 - Bolig - 80/17326

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

For Fjeldlund Boligsameie:

Sted, dato	Underskrift
Oslo 28/10 - 00	SVEIN H NYBERG ISMAIL TANER EDEL SOLHAUG

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

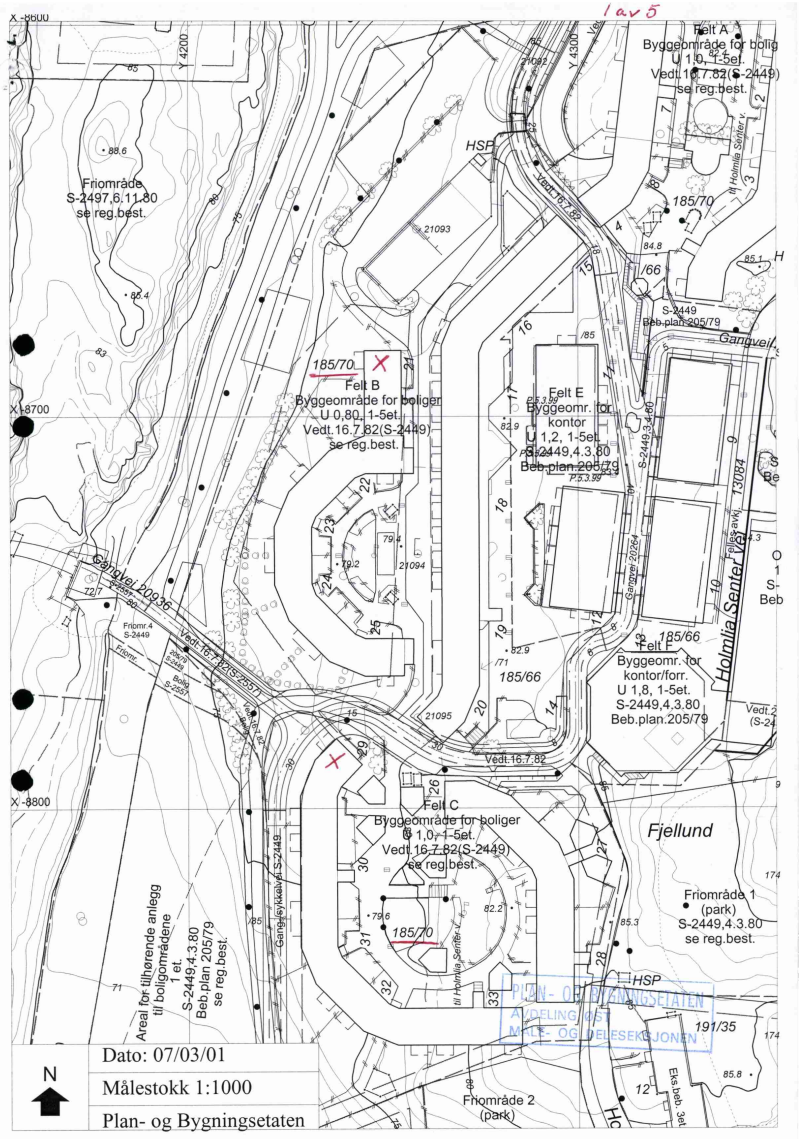
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
185	70	~~196~~	~~197~~

Oslo kommune

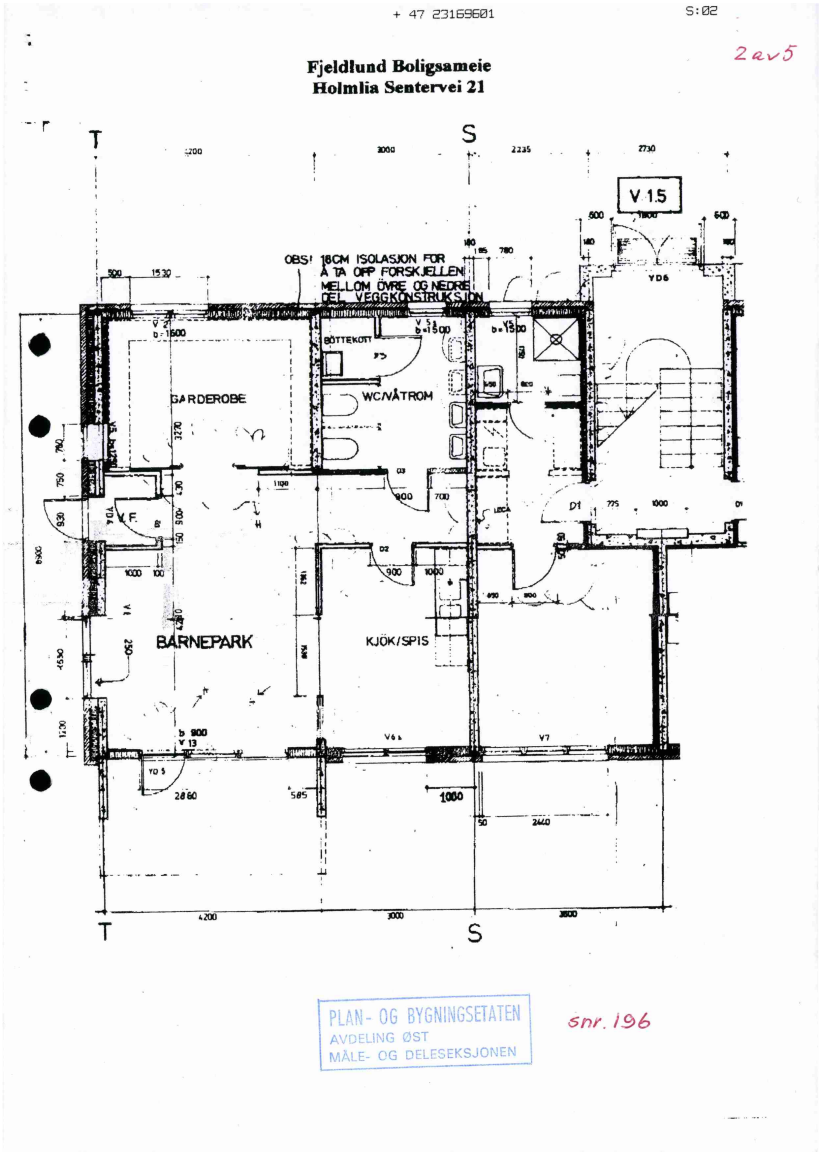
Dato	Stempel og underskrift
9/3-2001	Bård Danielsen PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

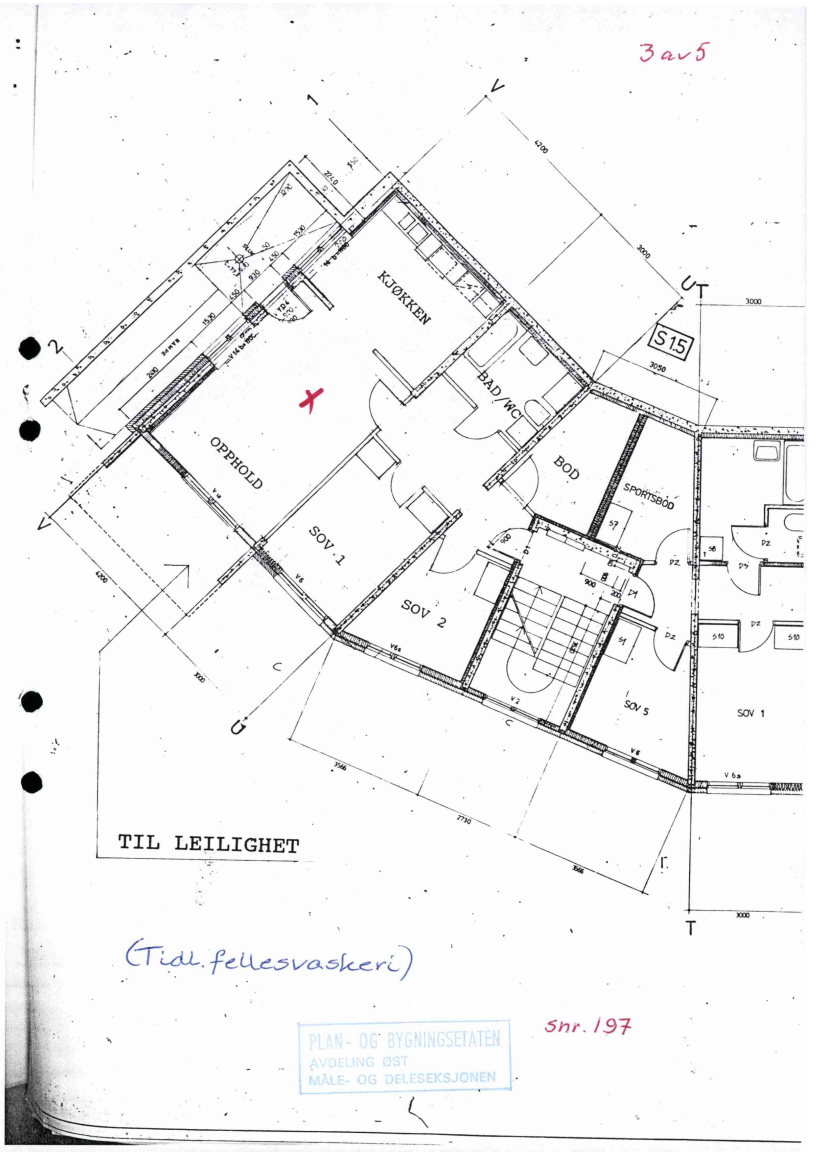
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



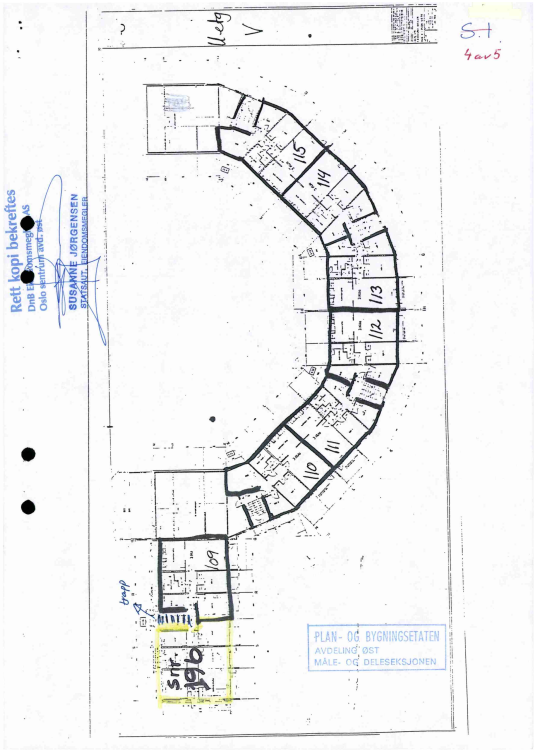
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/15043/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:55



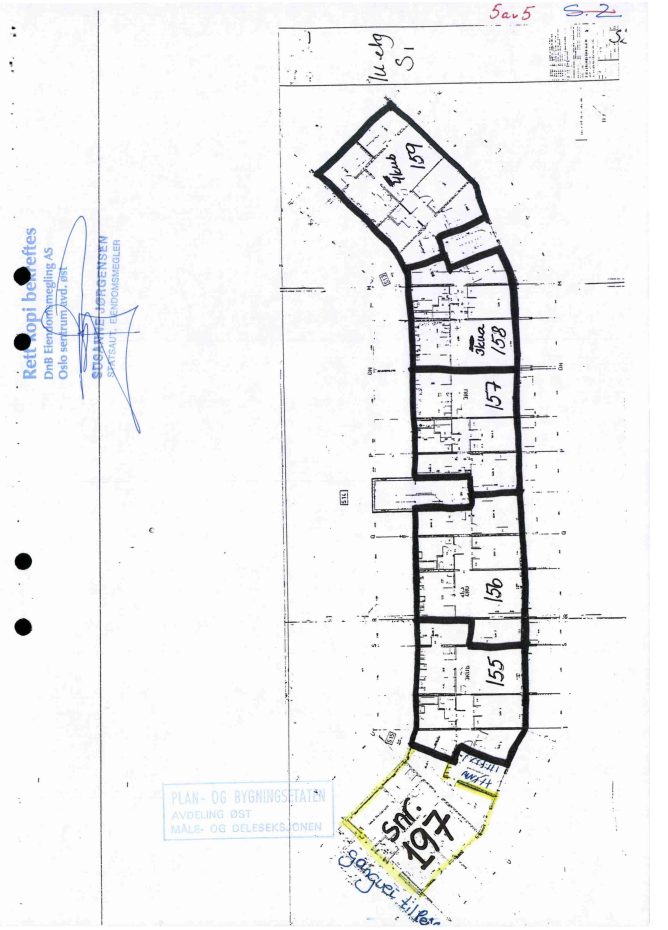
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/15043/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:55



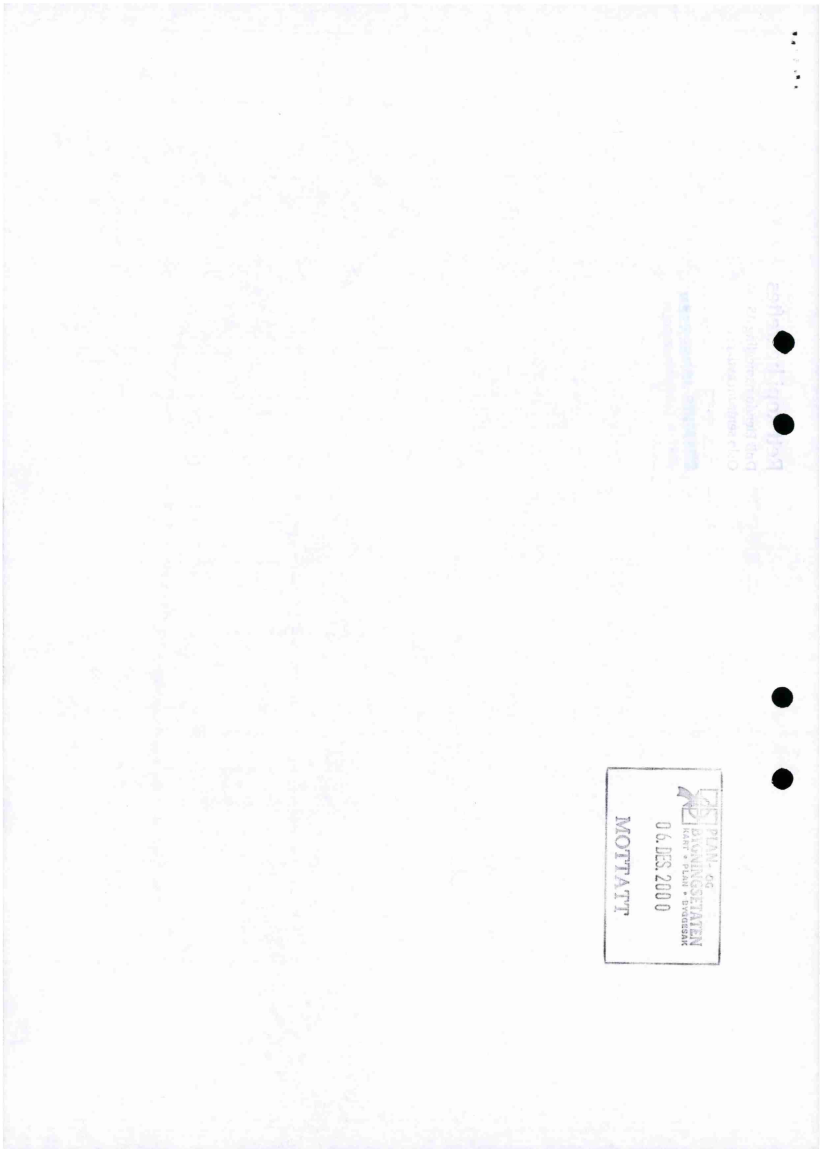
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/15043/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:55



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/15043/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:55



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/15043/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 10:55



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
930 869 147
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Eier av gnr. 191, bnr. 35 og 81 i Oslo kommune (seksjonseiere i Holmlia Boligsameie, org.nr. 982 703 670), erklærer med dette at følgende eiendommer:

1) Gnr. 185, bnr. 70 i Oslo kommune (eiet av seksjonseierne i Fjeldlund Boligsameie, org.nr. 975 590 117), og

2) Gnr. 185, bnr. 71 i Oslo kommune (eiet av seksjonseierne i Sameie Holmlia Senter II, org.nr. 975 590 127)

tilkommer adkomstrett for kjøretøyer fra Brann- og redningsetaten, ambulansetransport og Renovasjonsetaten i Oslo kommune ved bruk av Holmliveien, slik dette er avmerket på vedlagte kart, Vedlegg 1.

Adkomstretten er tidsbegrenset til 17. juli 2025.

Oslo, den 26.10.2020

Muhammed Omer Kahn
styreleder

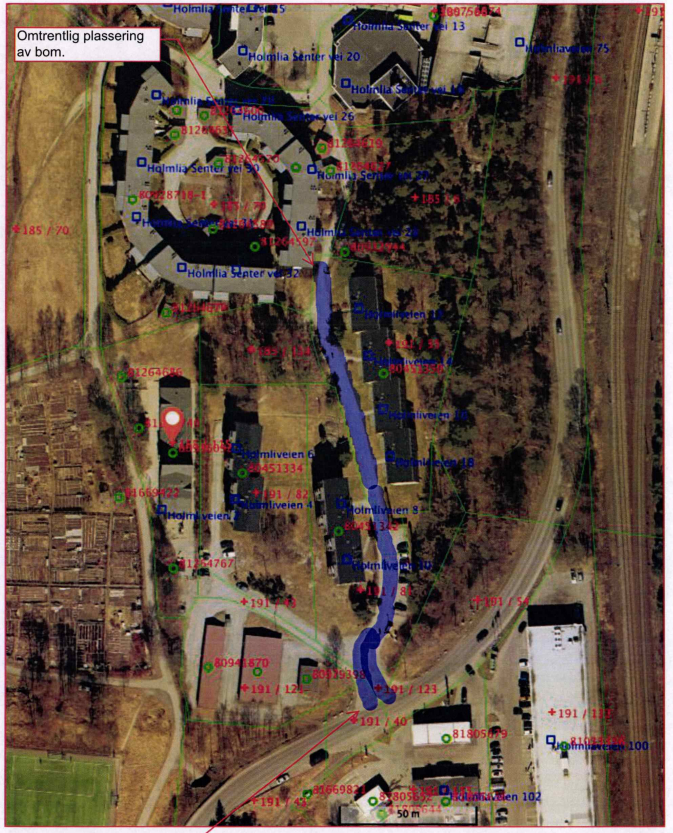
Zein Al Abedin Ahmad Ezzeddine
styremedlem

Gafur Ljeskovica
styremedlem

Doknr: 958758 Tinglyst: 05.08.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/958758/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 09:15

Bilag 1



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0572/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmlia Senter vei 31 1255 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 70, snr 159 (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