

Gamle Enebakkvei 95



Velkommen til

Gamle Enebakkvei 95



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

Skullerud

OPPUSSINGSOBJEKT | Skjermet selveier i frodige omgivelser på Skullerud | Vestvendt balkong & garasjeplass m/lademulighet

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	100 605,-
Omkostninger	106 380,-
Totalpris	4 306 985,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 724,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no

Megler	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gamle Enebakkvei 95! En romslig 3-roms selveierleilighet med attraktiv og rolig beliggenhet på Skullerud. Boligen ligger i et veletablert område omgitt av frodige grøntområder, gangveier og nærhet til marka. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 9 m² med gode solforhold og ingen innsyn.

- Høydepunkter:
- Eldre standard - oppussing må påregnes
- Gjennomgående planløsning - solide grunnforhold som gir mange muligheter for modernisering
- Solrik balkong på ca. 9 m² med utsyn mot grøntområder
- Garasjeplass med opplegg for elbillader
- Rolig og barnevennlig beliggenhet nær Østmarka
- Utebod og ekstern bod medfølger
- Kort vei til buss, T-bane, skoler med mer

Arealer og innhold

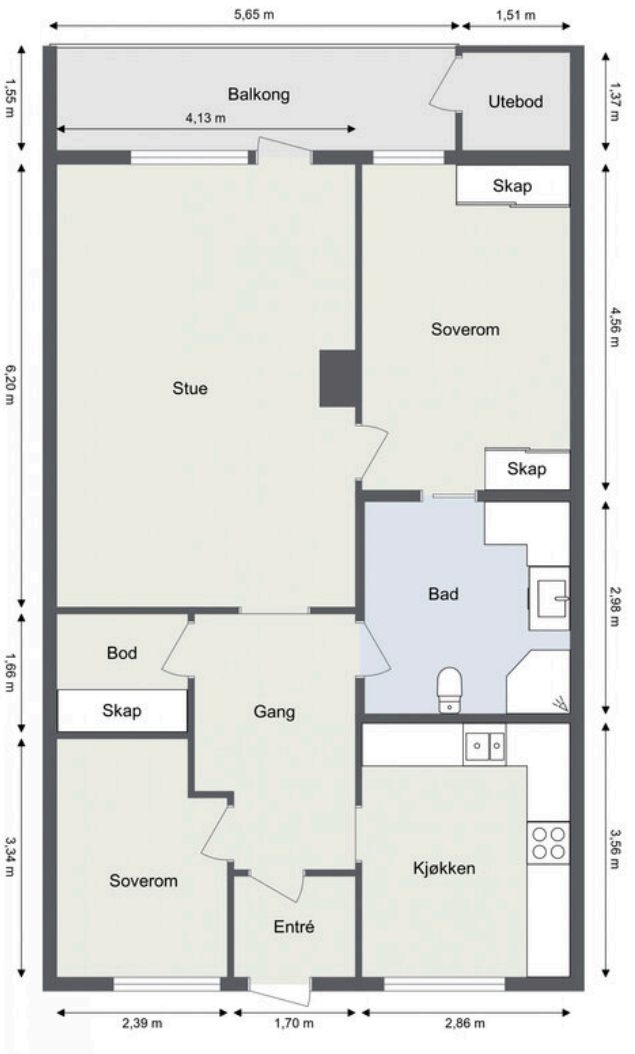
BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bodbygning.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet



















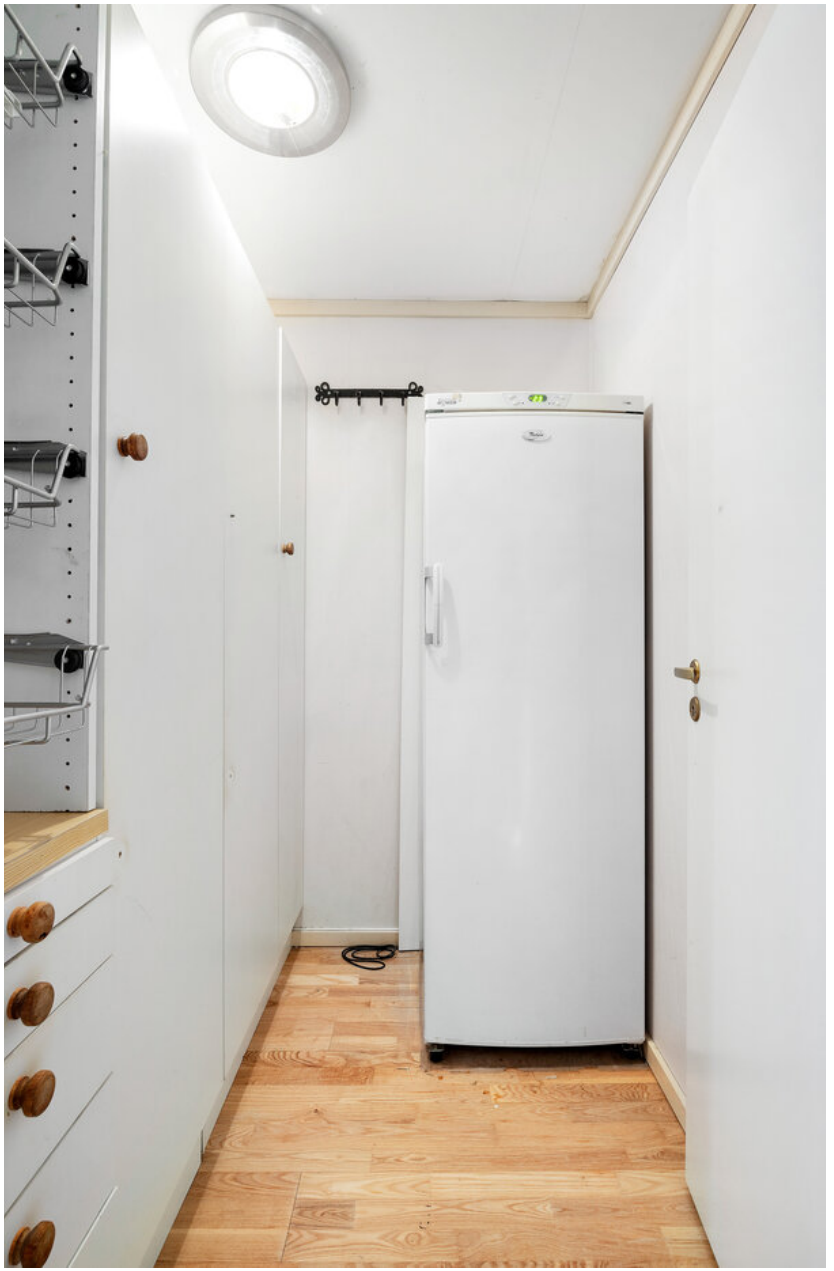






















Informasjon

Gamle Enebakkvei 95

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0586/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Enebakkvei 95, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 94, snr 199 i Oslo kommune

Selger
Berit Jacobsen Folmoe

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
100 605,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 200 605,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 985,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 319 685,- (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
1989

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.
BRA-e: 2 kvm. Utebod.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bodbygning.
Total BRA: 3 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.

Solforhold

Selger opplyser om formiddagssol ved svalgang samt ettermiddagssol på balkong.

Innhold

2. etasje, 78 m² primærareal: Vindfang, entré/hall, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og to soverom. Balkong på ca. 9 m².
Boligen disponerer én utebod på balkong samt én ekstern bod i bodbygning.

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en romslig entré med parkett på gulv og lyse, malte veggflater. Her er det plass til garderobeløsning for yttertøy og sko, samt naturlig adkomst videre til leilighetens øvrige rom. Entréen gir et ryddig og oversiktlig førsteinntrykk av boligen.
Stue:
Stuen er av god størrelse med store vindusflater som gir rommet rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 9 m² som vender mot grønne omgivelser helt uten innsyn. Mulig å koble på peis i stuen - Pipeløp må undersøkes av fagperson. Overflatene består av parkett på gulv og malte vegger - her må det påregnes oppgraderinger.

Kjøkken:
Separat kjøkken med innredning fra ca. 2007-2008 bestående av profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over platetopp. Kjøkkenet bærer tydelig preg av bruksslitasje og det må påregnes oppgraderinger.

Bad:
Badet ble rehabilitert rundt 2007-2008 og er innredet med flislagte overflater, dusjkabinett, servant med skap, speilskap og gulvstående klosett. På gulvet er det varmekabler i støpt underlag. Overflater har enkelte rissdannelser i fuger og mindre ujevnheter. Badet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og mekanisk avtrekk. Nytt dusjkabinett ble ifølge selger satt inn i 2024. Tørkeskap medfølger handel og er ikke funksjonstestet. Baderommet er av eldre dato og det må påregnes oppgraderinger.

Soverom 1:
Lyst hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøblement. Rommet vender ut mot rolige omgivelser og har minimalt med innsyn. God plass til garderobeskap. Overflater med parkett på gulv og malte vegger. Direkte adkomst til baderom.

Soverom 2:

Soverommet er av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har parkettgulv og malte overflater, samt plass til seng og skapløsning.

Balkong:
Vestvendt balkong på ca. 9 m² med utgang fra stue. Rekkverk i treverk og dekke av betong belagt med treheller. Her er det plass til sittegruppe, blomsterkasser og grill. En skjermet uteplass som gir et trivelig tilskudd til oppholdsarealet i sommerhalvåret. I tillegg har bygget en østvendt svalgang med morgensol.

Boligen holder en eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og komfort - Et godt utgangspunkt for modernisering etter egen smak og behov.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv er belagt med trestavs parkett.
- Vegger er overflatebehandlet med malte panelplater og malt tapet/strie.
- Himlingene består av sparklet og malte plater, panelplater og malt trepanel.
- Himlingshøyde målt til ca. 2,37-2,38 meter i entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Våtrom:
Badet er ifølge eier rehabilitert i ca. 2007-2008. Overflater med fliser på gulv og vegger, og malt trepanel i himling. Gulv har fall mot sluk som er vurdert tilfredsstillende, men det forekommer mindre partier med motfall. Det er registrert bomlyd under flere fliser, mindre riss i fuger og enkelte nivåforskjeller. Vegger har mindre misfarging, rissdannelser og hull etter tidligere innfesting. Overganger mot rør og bereder fremstår ufagmessig utført. Baderomsinnredningen består av benkeskap med profilerte fronter, speilskap, og flislagt benkeplate over bereder og vaskemaskin. Innredningen har skjevheter, svelling og sprekker. Utstyr omfatter dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Mekanismen for servantpropp fungerer ikke tilfredsstillende. Det er elektriske varmekabler i gulvstøp.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra ca. 2007-2008 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benk, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen bærer preg av alder med noe misfarging, bruksslitasje og mindre fuktskader på benkeplate. Delvis manglende sokkellist er observert.

Tekniske installasjoner:
- Frisklufttilførsel via ventiler i vinduer og yttervegger. Mekanisk avtrekk med ventil i himling på bad og avtrekk via ventilator på kjøkken.
- Elektrisk oppvarming med panelovner i flere rom samt varmekabler på bad.
- Varmtvannsbereder av eldre dato, montert på bad. Frakoblet under befaring.
- Ledningsnett for vann i kobberrør og avløpsrør i plast fra byggeår. Hovedstoppekran for leiligheten lokalisert på bad.
- Ventilasjonssystem vurderes som funksjonelt, men avtrekksvifte har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Sikringsskap med automatsikringer montert i entré. Elektrisk anlegg delvis nytt fra 2007-2008, men uten fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det ble registrert enkelte løse stikkontakter og brytere. Det anbefales kontroll av anlegget av el-takstmann.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser bygningsdelers tilstandsgrad fra TG1–TG3, hvor TG1 beskriver normale forhold uten vesentlige avvik, TG2 beskriver forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 beskriver forhold som bør utbedres omgående.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtromsgulv - bad: Det er registrert mindre partier med motfall, misfarging og rissdannelser i fuger, samt nivåforskjeller og ufagmessig flislegging. Det er funnet bomlyd under flere fliser.

- Våtromsvegger - bad: Det er observert misfarging og rissdannelser i fuger, mekaniske hull samt ujevn flislegging. Overgang mot bereder og rørgjennomføringer fremstår ufagmessig utført.

- Fast inventar, generelt - bad: Baderomsinnredningen har fuktskader/svelling, skjevheter og sprekker. Flere fliser mangler.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - bad: Mekanismen for servantpropp fungerer ikke tilfredsstillende.

- Elektrisk oppvarming - bad: Varmekabler i gulvstøp av eldre dato. TG2 grunnet alder i forhold til forventet levetid.

- Takkonstruksjon: Saltak tekket med takstein fra byggeår. Luftespalter fremstår delvis tette. Løse undertaksplater og mangelfull lufting gir risiko for kondens og fukt.

- Vinduer: Vinduer fra 1988 har redusert isolasjonsevne og varmetap. Enkelte vinduer er tunge å åpne/lukke. TG2 grunnet alder og normal slitasje.

- Ytterdører: Entrédør og balkongdør fra 1988 har lavere isolasjonsevne og høyere varmetap. TG2 grunnet alder.

- Innvendige dører: Dører har alder- og bruksslitasje, herunder fuktskader/svelling ved bad samt hakk i én dør.

- Etasjeskiller: Målinger viser skjevheter fra 15-30 mm på hele gulvets lengde, over grenseverdiene for TG1.

- Balkong: Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm (krav 1,0 m). For store åpninger i øvre del av rekkverket. TG2 grunnet avvik fra forskrift og alder.

- Pipe: Eldre elementpipe uten tilknyttet ildsted. TG2 grunnet alder og forventet behov for fremtidig rehabilitering.

- Varmtvannsbereder: Bereder av eldre dato, frakoblet under befaring. Ukjent volum og effekt. TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Vannrør i kobber og avløp i plast fra byggeår. TG2 grunnet alder.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med friskluftventiler. TG2 grunnet alder på avtrekksvifte og oppnådd halvpart av forventet levetid.

- Elektrisk anlegg: Flere løse stikkontakter og brytere. Manglende samsvarserklæring for arbeider etter 1999. TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon.

- Elektrisk oppvarming (øvrige rom): Panelovner av eldre dato. TG2 grunnet alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning: Innredning fra 2007–2008. TG2 grunnet alder, misfarging og mindre fuktskader på benkeplate.

- Overflater på innvendige gulv: Parkett med glipper, løse lister og mindre skader. TG2 grunnet slitasje og utførelse.

- Overflater på innvendige vegger: Malte panelplater og tapet med merker og ujevnheter. TG2 grunnet slitasje.

- Fast inventar (garderober): TG2 grunnet alder og bruksslitasje.

- Utvendig solavskjerming: Markiser med jordslag i duk. TG2 grunnet alder og normal slitasje.

Bygningsdeler med TG3:

- Ingen.

Tilstandsrapport datert 07.10.2025 er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Det følger 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (garasjeplass nr. 199). Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasjeplasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen.

Modernisering og påkostninger

Modernisert i 2007/2008 uten dokumentasjon på arbeid.
2007/2008

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller i tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Beskriv: Bad ble renovert.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, i 2007, to lag med membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: 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?
Svar: Forefallende arbeid, men vet ikke hva.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Beskriv: Nytt elektrisk i 2007 av fagfolk.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen?
Svar: Ja, ubrukt i garasje (Man må selv koble seg på.

8. Vet du om det er utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja, kontroll av avtrekksvifter - ukjent år.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Beskriv: Pusset opp hele leiligheten i 2007. Nytt dusjkabinett installert i fjor (ca. 45.000).

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong i 1. etasje og bindingsverk for øvrig, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein fra byggeår.
- Felles trapper i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Piper i pusset og malt elementutførelse.
- Balkong i betongkonstruksjon med treheller på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
- Oppvarming med elektriske panelovner og varmekabler på bad.
- Felles vann- og avløpsanlegg samt ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

Vinduer og dører:
- Vinduer i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 2009.
- Øvrige vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1988.
- Isolert entrédør med glassfelt, produsert i 1988.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1988.
- Innvendige dører av glatt type, samt skyvedør mellom bad og soverom.

Felles fasiliteter:
- Felles utearealer med grøntområder, gangveier og felles parkering/garasjeanlegg.
- Ekstern bod i bodbygning tilhørende seksjonen.
- Sameiet disponerer felles trappeoppganger og utearealer med sittegrupper og lekeplasser.

Innbo og løsøre

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Tørkeskap på baderom medfølger.
- Kjøleskap samt garderobeskap i bod medfølger.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan gis noen garanti for funksjon eller tilstand på de aktuelle elementene.
Boligen selges med det møblementet man ser på bildene samt på visning.

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

- Tørkeskap på baderom medfølger.
- To garderobeskap på hovedsoverom medfølger.
- Kjøleskap samt garderobeskap i bod medfølger.
- All belysning øvrig fastmontert medfølger.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan gis noen garanti for funksjon eller tilstand på de aktuelle elementene.

Merk: Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Adgang til utleie

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i entré, kjøkken og ett soverom. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om å ha brukt Elektra energi AS.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 724,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdsfond: 408,-
TV/internett: 526,-
Felleskostnader: 3 789,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 668 778,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 675 113,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skullerudhøgda II Boligsameiet, orgnr. 981026047

Om sameiet

Skullerudhøgda II Boligsameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Skullerudhøgda II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981026047, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Mye nyttig informasjon på sameiets hjemmeside:
https://vibbo.no/skullerudhogda-ii/om

Vi har noen tak som er blitt skiftet der Protan som utførte arbeidene klarte å skape vannlekkasjer som medvirket til at 4 leiligheter måtte fraflyttes. Siden Protan ikke har tatt på seg ansvaret for dette så har sameiet hatt større utgifter rundt dette og det er mulig det blir rettsak for å få løst dette. Slikt sett er det litt presset økonomi for tiden og 2 tak gjenstår å skiftes. Vi har også utskiftning av dører og fremdriften i dette prosjektet er styret av økonomien.

Utdrag fra årsberetningen 2025:
Styrets arbeidet i 2024:
- Skifte av 3 av takene (GE 51/53, 55/57 og 63-67). Protan (med underleverandør) skapte vannlekkasje som de fremdeles ikke har tatt ansvar for. Styret tok inn ekspertise fra OPAK for å dokumentere feil og avvik i de utførte arbeidene.
- Skiftning av inngangsdører til seksjonene i sameiet et fortsatte frem til takproblemene startet.
- PC med adgangssystem/brikker gikk i stykke og kunne ikke reddes. Det var ikke bestilt backup eller skytjeneste slik at alle låser måtte omprogrammeres, nye brikker kjøpes inn og distribueres i tillegg til ny PC.
- Alle sykkelboder ble sjekket og umerkede sykler og annet som ikke skulle stå der ble fjernet.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer ble igangsatt.
- Montert rekkverk i midten ved rekkehusene/lavblokkene fra trapp og ned til gangveien.
- Vask av garasjene.
- Utskiftning av defekte sekker i avfallsbrønner.
- Skiftet bom inn til gangveiene etter gjentatte påkjørsler.
- Montert mulighet for å betale med kort/mobil i bom inn til gangvei.
- Monterte dører for å "tette" nederst i siloen i GE 73-79
- Utbedret diverse saker på bygningsmassen og i berørte leiligheter.
- Utført malerarbeider der dette har vært nødvendig.
- Byttet noen gavlvegger på boder.
- Utført kontroll av felles avløpsrør i GE 65
- Byttet dørpumper/arm i GE 69 og 71.
- Startet har startet opp bruk av "vedlikehold og bærekraft" modulen i styrerommet.no. (administrasjonsløsningen styret benytter), for å få klarlagt og regisrert det som er uført av vedlikehold og kartlegge/registrere kommende behov for vedlikehold.

Oversikt over det som er planlagt å gjennomføres i år samt det som muligens skal tas tak i (styret vil måtte holde litt igjen på kostnader i påvente at takprosjektet og økonomien er avklart)
- Takproblemene må løses og de må ferdigstilles, også det økonomiske rundt dette.
- Takene på GE 69 og GE 71 bør skiftes snarest mulig.
- Fortsette utskiftning av inngangsdørene i sameiet. Styret prøver å få støtte av Oslo kommune til utskiftning i GE 73-79 og 83-117, og da vil disse dører prioriteres.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer.
- Takene i rekkehusenes kal bli sjekket og bør bli fikset i år.
- Vask av garasjeanlegget.
- Styret jobber med utfordring med defekte vifter/ventilasjon i GE 69 og 71 og hvordan dette kan løses.
- Fasade skal vurderes (står på økonomien).
- Gavlvegger der det har løsnet murstein må utbedres (vær avhengig).
- Avklare mulighet for inngalssing av balkonger og terrasser.
- Garasjedører og lignende på frittstående garasjer vil bli vedlikehold av vaktmester innen eksisterende avtale.
- Arbeide med "vedlikehold og bærekraft" modulen og administrasjonsløsningen vil bli benytter, slik dette blir et godt og praktisk verktøy for styret og kommende styrer.
- Lage beredskapsplaner for hendelser som brann, vannlekkasje, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet og vann.

Fra styreleder ift styregodkjennelse:
"det ikke er så mye regler rundt dette i sameiet. Hovedregelen er at de (inkl familie) har begrensning på hvils mange leiligheter de eier i sameiet og at eiere må være tilgjengelig via kommunikasjonskanalen Vibbo som benyttes hos oss."

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 100 605,-pr. 26.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår pr. 05.08.2025:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207848255
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 8 033 803,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-ordning: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208242644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 13 952 813,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 604,55,-, pr. 26.09.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 3.851.595,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres årlig dugnad i sameiet og det skjer normalt før midten av mai.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene. Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 2166392

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 32 628 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. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Skullerud er et attraktivt og familievennlig boligområde i bydel Østensjø, kjent for sin grønne og rolige beliggenhet med nærhet til både marka og byen. Her bor man med Østmarka som nærmeste nabo, noe som gir unike tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt - enten man ønsker skogsturer, løpe- og sykkelruter eller langrenn i oppkjørte løyper vinterstid.

Området har et godt utvalg av servicetilbud i nærheten. Skullerud Senter og Lambertseter Senter ligger innen kort avstand og tilbyr dagligvare, apotek, vinmonopol, treningssentre og øvrige butikker. I nærområdet finner man også flere barnehager, skoler og fritidstilbud, noe som gjør området velegnet for både unge og etablerte familier.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både bussforbindelser og T-bane fra Skullerud stasjon (linje 3) som bringer deg til sentrum på ca. 20 minutter. Det er også kort vei til E6 for den som pendler med bil, og gode sykkelveier inn mot byen.

Skullerud byr på et frodig bomiljø med lite trafikk, hyggelige grøntområder og nærhet til populære turområder som Nøklevann, Skraperudtjern og Rustadsaga. Et ideelt sted for deg som ønsker å bo landlig og rolig, men samtidig ha enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no for rutetabell og nærmere info.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 06.03.91, samt ekspedisjonsdokument fra 03.08.87.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Innvendig bod med mellom stue/gang og soverom er flyttet noe og det er etablert noe større soverom 2 samt noe mindre innvendig bod.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Pågående plan- og byggesaker i området:

Saksnr:
202556015
Saken gjelder:
Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien
Sakstype:
Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av:
Forslag
Lovverk:
PBL 2008

Saksnr:
202016460

Saken gjelder:
Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole
Sakstype:
Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av:
Forslag
Lovverk:
PBL 2008

Saksnummer	2025/09934 - Byggesak
Mottatt sak	17.09.2025
Kobling	Denne saken er en fortsettelse av sak 202315012
Status	Under behandling
Gnr/Bnr	168/6
Adresse	Enebakkveien 310
Bydel	13 - ØSTENSJØ
Område	Skullerud nord
Søker	MDH ARKITEKTER AS
Tiltakshaver	SPORVEIEN AS

Saksnummer	2025/04878 - Ulovlighetssak
Mottatt sak	09.09.2025
Kobling	Denne saken er en fortsettelse av sak 202307743
Status	Under behandling
Gnr/Bnr	168/6
Adresse	Enebakkveien 312
Bydel	13 - ØSTENSJØ
Område	Skullerud nord

Se mer på: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

1989 - Dokumentnr: 4000 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:94

1989 - Dokumentnr: 26601 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 199 Formål: Bolig Sameiebrøk: 85/18522 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 255 SEKSJONER

2002 - Dokumentnr: 14048 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43 Bestemmelse om adkomstrett Gjelder denne registerenheten med flere

2003 - Dokumentnr: 15611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:140
Bestemmelse om vann/kloakkledning bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann-og avløpsetaten. 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.

Merk: Selger kommer ikke til å rengjøre eiendommen ytterligere før overtakelse.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

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 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Ansvarlig megler

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

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

Gamle Enebakkvei 95

Gamle Enebakkvei 95

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	22 min 1.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	348 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	5 min 3.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km

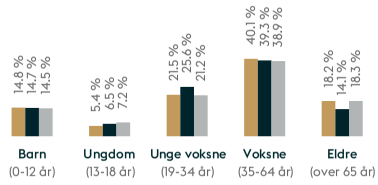
Offentlig transport

Langerudhjemmet	Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	5 min 0.4 km
Skullerud	Linje 2, 3	11 min 0.9 km
Kastellet	Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 6.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...	49 barn	6 min 0.5 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ...	54 barn	10 min 0.8 km
Lopperud barnehage (1-5 år)	90 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	14 min
Avstikkern balløkke	16 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	5 min

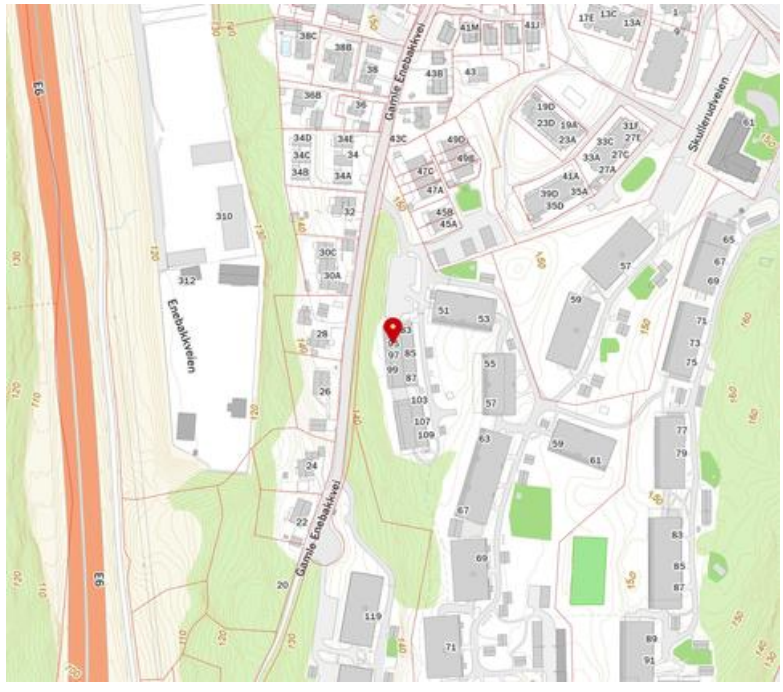
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GAMLE ENEBAKKVEI 95, 1188 OSLO

Gnr: 168 Bnr: 94 Seksjon: 199
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	07/10/2025
Utskriftsdato:	08/10/2025
Oppdragsnummer:	98385
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer én utebod på balkong, én ekstern bod i ekstern bodbygning, og garasjeplass for én bil med opplegg for elbillader.

Standard
Leiligheten holder noe eldre standard, og bærer noe preg av alder og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

ca. 2007-2008: Overflateoppussing med nye gulvoverflater og oppussing av vegger og himlinger. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Rehabilitering av bad. Delvis nytt elektrisk anlegg.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1989, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Berit Jacobsen Folmoe
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 168 Bnr: 94 Seksjon: 199
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	32628.2 m²
Eierbrøk seksjon:	85 / 18522
Hjemmelshaver:	Berit Jacobsen Folmoe
Adresse:	Gamle Enebakkvei 95, 1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/09/2025		Opplysninger gitt av eier på telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje, ekstern bodbygning	0	0	0
2. etasje	82	78	4
Sum bolig:	82	78	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje, ekstern bodbygning		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom	Bod, Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje, ekstern bodbygning	0	3	0	0
2. etasje	82	2	0	9
Sum bolig:	82	5	0	9
Sum BRA:	87			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje, ekstern bodbygning		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom, Bod	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden på balkong og ekstern bod ligger utenfor hoveddelen, og er derfor ikke inkludert som BRA etter NS3940:2012.

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 med bærende konstruksjoner i betong i 1. etasje, og i bindingsverk for øvrig, kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Felles trapper i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert vepsebol i bod på balkong. Anbefales fjernet.

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: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Takkonstruksjon og taktekking

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Tyder

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein fra byggeår.
Lufting i gesimser.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Tilstandsvurdering: Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk, og utført stikkprøver i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Det er noe løse undertaksplater i loftet.

Luftespalte i gesimser fremstår stedvis som tette, som kan medføre at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkonstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten, og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. Taket er kun inspisert fra loft og bakkenivå. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området med gangbart gulv.

TG: 2

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 i ett soverom med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer for øvrig med trelags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

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

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entrédør med glassfelt, produsert i 1988.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1988.

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

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt skyvedør mellom bad og soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt noe fuktskader/svelling i dører til bad og en skade/hakk i en dør til bad.

TG: 2

Tyder

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i soverom ved entré og i kjøkken, og ca. 20 mm i stue og i soverom mot balkong

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i soverom ved entré og i kjøkken, ca. 25 mm i soverom mot balkong, og ca. 30 mm i stue.

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 i øvrige rom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

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 ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 89 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i øvre del av rekkverket.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.

TG: 2

Tyder

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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder av eldre dato, montert i bad.

Tilstandsvurdering: Alder, volum og effekt er ukjent, da det ikke er synlig merking på berederen. Berederen fremstår eldre.

Det var ingen krav om dette ved oppussing, men anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Berederen var frakoblet under befaringen og funksjon er derfor ukjent.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Avløpsrør i plast fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Det var ingen krav om dette ved oppussing, men det anbefales på generelt grunnlag å etablere automatisk vannstopper i kjøkken for å minimere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

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.

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 er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler på yttervegg i stue og kjøkken. Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad. Avtrekk i kjøkken via ventilator. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

TG 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Tyder

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.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Delvis nytt elektrisk anlegg i 2007-2008. Ukjent for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er flere løse stikkontakter og brytere.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget i forbindelse med oppussing i 2007-2008, og det er ikke kjent om det er utført øvrige arbeider etter 1999. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og 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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner i entré, kjøkken og ett soverom.

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

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. 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 profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2007-2008, ifølge eier.

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

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, delvis manglende sokkellist, noe misfarging og fuktskader på benkeplate og på enkelte øvrige komponenter. TG: 2

Tyder

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte løse gulvlister, noe sprekkdannelser/glipper i skjøter, enkelte ufagmessige overganger, noe misfarging og enkelte mindre skader.

Parketten er lagt gjennomgående mellom flere rom. Dette gir økt risiko for bl.a. knirk og sprekkdannelser.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malte panelplater og malt tapet/strie.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av merker, slitasje og noe ujevnheter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater, panelplater og malt trepanel.
Himlingshøyder: ca. 2,37-2,38 m målt i entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og skyvedørsgarderobe med sotede glassfronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter og delvis åpent garderobeskap i bod.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt jordslag i duken. 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, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i ca. 2007-2008.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern med plasthylse.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv under dusjkabinett er ikke kontrollert, grunnet dusjkabinettet.
Fall mot sluk på gulv for øvrig er kontrollert, og er i hovedsak vurdert tilfredsstillende, men det er enkelte mindre partier med noe motfall, som gir risiko for vannansamlinger.
Slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, og noe sprekkdannelser i enkelte fliser.
Fliser har noe nivåforskjell og fremstår noe ufagmessig lagt.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er funnet bom/hulromslyd under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i flere fliser, og over større deler av enkelte av flisene, men flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.
Fliser har noe nivåforskjell og fremstår noe ufagmessig lagt.

Det er enkelte mekanisk påførte hull på vegger ved dusj. Hullene er ikke fuget, og det anbefales at dette utføres. Det er montert dusjkabinett som medfører begrenset fuktpåkjenning på veggene.

Overgang på vegger mot berederen og mot rørgjennomføringer fremstår ufagmessig utført.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Malt trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Flislagt benkeplate over bereder og vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling på benkeskap og på nedre del av sideplate ved vaskemaskin.

Benkeplate og sideplate bærer preg av alder og slitasje, og har skjevheter, det er flere sprekkdannelser og det mangler flere fliser.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Åpne/lukke mekanisme for propp i servanten er slakk, og åpner ikke proppen tilstrekkelig. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggplate mot badet, 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 (m²), 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.

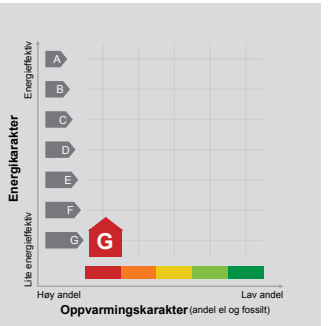
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Enebakkvei 95
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	199
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81070466
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-173452
Dato	26.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gamle Enebakkvei 95	81070466	H0201	199	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	85 m²
Areal gulv	85 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 906 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	257,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 570 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	257,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 906 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 906 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 906 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Emilie Amundsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: e.amundsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0586/25 . Vår ref.: 5185-1-199 Dato: 26.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda II Boligsameie
Organisasjonsnr:	981026047
Seksjonseier:	Folmoe, Berit Jacobsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	199
Adresse:	Gamle Enebakkvei 95, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	199
Gnr.	168
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2166392.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonene har garasjeplass eller carport som følger leiligheten ved salg. Leien er inkludert i fellesutgiftene. Det er også mulighet til å leie parkeringsplass ved ledighet, kontakt styret for tildeling av plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved leie av plass. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har leid parkeringsplass og om den er sagt opp.
Styret har fast kontortid hver onsdag kl. 18:00 til 20:00, tlf. 23 38 96 96. Sameiets hjemmeside: www.vibbo.no. Sameiet har også en Facebook-side. E-post: skullerudhogda2@styrerommet.no.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207848255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	8 033 803,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208242644
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	13 952 813,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 723,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	408,00	
TV/internett	526,00	
Felleskostnader	3 789,50	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 246,-
Annen formue:	3 656,-
Gjeld:	102 375,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207848255
Restsaldo:	36 761,20
Kapitalkostnader:	374,86

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208242644
Restsaldo:	63 843,35
Kapitalkostnader:	499,47

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 604,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: hoffchristoffer@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: skullerudhogda2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. september kl. 17:30 til 19. september kl. 17:30 og møtet ble avholdt 16. september 2025, på Langerudhjemmet i Skullerudveien 45. I forbindelse med informasjonsmøtet vil det stå en visningstilhenger utenfor bygget fra kl. 17.30, hvor man kan se løsningen for innglassing og få svar på spørsmål direkte fra leverandøren..

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff Fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jørgen Fjeld er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Åpning for frivillig innglassing av balkonger og terrasser

Styret har, i tråd med innspill fra årsmøtet og henvendelser fra beboere, foretatt en grundig vurdering av muligheten for frivillig innglassing av balkonger og terrasser i Skullerudhøgda II Boligsameie. I denne forbindelse har styret vært i kontakt med flere leverandører og innhentet ulike forslag til løsninger.

Etter en samlet vurdering har styret konkludert med at Lumon Norge AS tilbyr den mest hensiktsmessige og fleksible løsningen, som kan tilpasses de ulike balkongtypene i sameiet. Tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor godkjenning fra Oslo kommune. Det anbefales at sameiet sender én samlet byggesøknad. Lumon kan bistå styret med utarbeidelse og innsending av nødvendig dokumentasjon.

Dersom søknaden godkjennes, vil det være opp til den enkelte seksjonseier å avgjøre om vedkommende ønsker å benytte seg av muligheten for innglassing. Kostnader knyttet til selve innglassingen bæres av den enkelte seksjonseier, mens kostnader til søknadsprosessen dekkes av sameiet.

For mer informasjon om løsningen og priseksempler, vises det til følgende vedlegg:

- Prisestimater for Skullerudhøgda 2 – konkrete priseksempler for ulike balkongtyper i sameie.
- A-prosjekt presentasjon av Lumon – produktbeskrivelse, søknadsprosess og leverandørinformasjon.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /S/ og Jørgen Fjeld /S/

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 981026047
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinær utbetaling av honorar

På grunn av en stor vannlekkasje har flere beboere måttet flytte fra leilighetene sine over en periode på flere måneder. Dette har medført ekstra stor arbeidsmengde for styremedlemmene, både på dagtid, kveldstid og i helger. Styremedlemmene har hatt ekstraordinær oppfølging av beboere, leverandører, forsikringsselskap og befaringer for å løse viktige oppgaver i forbindelse med vannlekkasjen. Det er viktig at styremedlemmer er villige til å endre sine planer og legge inn ekstra innsats når det oppstår ekstraordinære hendelser i sameiet.

Styret foreslår derfor at det gis et ekstra honorar til styremedlemmene Inge Aukrust og Karin Tanja de Wilde på kr. 15 000,- til hver av dem som en kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen de har lagt ned i forbindelse med vannlekkasjen.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.

✓ **Vedtatt.**

8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens tekst i "Husordensreglene 6.3. Vannkraner, lekkasje m.v." flyttes til vedtektene:

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er

forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

✓ **Vedtatt.**

9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er oppdaget at en del leiligheter har defekt og dermed manglende ventilasjon. I tillegg til at dette medfører dårlig/skadelig inneklima så kan det også påføre bygningsmassen omfattende skader.

Teksten i "Husordensreglene 6.2 Avtrekk/lufting av leilighet" som flyttes til vedtektene er:

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader.

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot

trappeoppgang.

Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside. Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for åSkullerudhøgda II Boligsameie 3 unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig

Forslag til vedtak:
Settes inn som i vedtektene som Vedtektenes §8.2: Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

✓ **Vedtatt.**

10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring fra det siste året er at det tydeligvis er noen som må ha informasjon inn ganske detaljert for å forstå det. Derfor har styret forslag om å utvide teksten slik at det ikke skal være tvil.

Dagens vedtekt §17.2 er:
Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettsneiper og snus men også alt annet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene §17.2 endres til: Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

✓ **Vedtatt.**

11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Forslagsstiller: Styret

Styret/vaktmester har ikke tilgang til hver enkelt leilighet sin balkong/terrasse. Disse bør vaskes/renses på årlig basis for at ikke treverk/bygningsmassen ødelegges. Dette for å fjerne skitt, fugleekskrementer, mose og annet. Derfor bør dette utføres minimum årlig av hver enkelt leilighet og eier er ansvarlig for at dette blir utført.

Forslag til vedtak:
Følgende legges inn som vedtektene §8.1: Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

✓ **Vedtatt.**

12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring viser at vedlikeholdsplikten til alle eiere bør spesifiseres noe mer detaljert i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Tilføre §8.1: Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

✓ **Vedtatt.**

13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Forslag om at alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.
Det kan til tider være vanskelig å finne ut hvem som faktisk borrer eller gjør annet som gir sjenerende støy.

Forslag til vedtak:
Følgende legges inn som vedtektene §6.1: Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

✓ **Vedtatt.**

14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har ikke tillatelse til at det utføres bilvask, reparasjoner av kjøretøyer eller annet som kan forurense med kjemikalier eller oljebaserte produkter. Hvis slikt skal tillates må det bygges opp egen plass for dette ut fra strengt regelverk og det vil medføre store kostnader i investering og løpende drift.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §21.3 tilføres følgende tekst: Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

✓ **Vedtatt.**

15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Biler kan nå fortsatt ha skilter på selv uten at de er kjørbare eller har gyldig forsikring. Viktig at kjøretøyer har ansvarsforsikring dersom de skulle medføre brann eller annen type ødeleggelse/skade i sameiet.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 21.4 endres til følgende tekst: Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

✓ **Vedtatt.**

16. Prioritering av vaktmesterens arbeid

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Vaktmesterens tid på sommeren, brukes i dag veldig mye på gressklipping, mens viktig vedlikehold nedprioriteres. Oslo kommune anbefaler redusert klipping for å bevare pollinatorenes miljø og å unngå klipping i mai. Samtidig har vi store behov for vedlikehold som bør prioriteres.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget som er sendt inn og har vært i dialog med forslagsstiller om saken. Styret har foreslått at denne saken ikke behandles på årsmøtet, da styret allerede rundt årsskiftet hadde møte med vaktmester om endringer i arbeidsoppgaver og besparelser i tiden fremover. Så det er allerede omprioriteringer av vaktmesterens oppgaver, men forslagstiller ønsket at årsmøte behandler denne saken.

Styret har ansvar for å forvalte sameiet på en helhetlig og forsvarlig måte og må ha frihet til å gjøre løpende vurderinger av hva som er viktigst å prioritere. En slik fleksibilitet er nødvendig for å kunne tilpasse seg endrede behov og forhold gjennom året. Å detaljstyre vaktmesterens arbeidsoppgaver gjennom vedtak på årsmøtet kan være upraktisk og begrense styrets mulighet til å ivareta sameiets beste på en effektiv måte.

Styret er bevisst på behovet for en balansert arbeidsfordeling for vaktmesteren og har allerede gjennomført tiltak for å sikre at vedlikeholdsarbeid får nødvendig oppmerksomhet. Styret vurderer fortløpende arbeidsoppgaver og prioriteringer i samarbeid med vaktmesteren og eventuelle innspill fra beboere.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget, da styret allerede rundt årsskiftet tok nødvendige grep for å justere vaktmesterens arbeidsoppgaver og fortsatt må ha mulighet til å gjøre løpende prioriteringer til beste for sameiet.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å justere vaktmesterens arbeidsprioriteringer i en prøveperiode på et år slik at:
Gressklipping kun utføres ukentlig rundt blokkene, gangveiene, uteplassen, lekeplassen og benker – og kun ved reelt behov. Større grøntområder klippes maks to ganger i måneden fra 1. juni til 30. september.
Vaktmester prioriterer planmessig vedlikeholdsarbeid, inkludert: Maling og utskifting av skadet treverk. Fjerning av mose og grønske fra lave tak, gangveier, uteplass og annet. Vedlikehold av garasjer, andre fellesbygg og områder. Styret og vaktmester samarbeider tettere om prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Det kan vurderes å få gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne for tilbakemelding på vedlikehold og forbedringsområder.

✓ **Vedtatt.**

17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Fremmet av: Linette Vik, seksjon 147

Styret har i flere år prioritert akutt vedlikehold fremfor verdibasert vedlikehold. Dette har ført til synlig visuelt forfall av hvordan bygningene i sameiet fremstår. Mens samtlige nabosameier de siste årene har gjennomført systematisk vedlikehold som vasking, maling og oppgradering av fasader, mur og treverk m.m., har vårt sameie blitt hengende etter.

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m². Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

Forslaget under vil kunne gi beboere oversikt over styrets arbeid med prosjekter som utskifting av dører, tak og den konkrete fremdriften av vedlikehold i sameiet. Dette er essensielt for eiere som ønsker å ivareta verdien av sin bolig.

Styrets innstilling
Styret har vurdert det innsendte forslaget og har vært i dialog med forslagsstilleren om saken. Styret har foreslått at saken ikke behandles på årsmøtet, men den er likevel inkludert på agendaen etter ønske fra forslagsstilleren.

Bakgrunnen for styrets anbefaling er at det allerede er vedtatt å implementere et digitalt system for registrering og oppfølging av vedlikehold og bærekraft og styret har startet opp dette arbeidet. Dette systemet er tilgjengelig på *styrerommet.no*, som er styrets primære styringsverktøy. Styret anser det imidlertid verken som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å gjøre en fremtidig vedlikeholdsplan åpent tilgjengelig for alle beboere. En slik plan vil kun være et estimat og ikke et vedtatt tiltak, og eventuelle endringer eller omprioriteringer kan bli nødvendige underveis. Offentliggjøring av en overordnet vedlikeholdsplan kan derfor være misvisende og potensielt påvirke salgspriser i sameiet, ettersom opplysningene kan mistolkes av både eiere og potensielle kjøpere.

Videre har styret allerede vedtatt å styrke informasjonsflyten til eierne ved å gi hyppigere og mer detaljert informasjon via Vibbo om pågående vedlikeholdssaker og andre relevante forhold. Dette vil imidlertid skje i den grad det er hensiktsmessig og ikke går på bekostning av styrets øvrige arbeid slik dette forslaget vil gjøre.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

18. Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

- Inge Aukrust
- Stig Andersen (erstatter Bjørn Sørensen)
- Jørgen M. Fjeld
- Liss Hansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland
- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang

Følgende stilte til valg:
Lars Egil Sætrang

Styremedlem for 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Følgende stilte til valg:
Inge Aukrust
Jørgen M. Fjeld

Styremedlem for 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Andersen

Følgende stilte til valg:
Stig Andersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Følgende stilte til valg:
Monika Samon
Katrine Wergeland

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Følgende stilte til valg:
Soufiane Homrani
Agnes Wahl-Tvenge

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Agnes Wahl-Tvenge /s/

Transaksjon 09222115557542770615 Signert CH2, AW

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5185
SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
27. mars 2025 kl. 18:00, Langerud Sykehjem - Skullerudveien 45.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Mange eiere har ikke registrert sin e-postadresse og mobilnummer, til tross for at de har akseptert elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at korrekt kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert. Styret oppfordrer derfor alle eiere til å logge inn på Vibbo og oppdatere sin e-postadresse og mobilnummer under "Min profil" for å unngå å gå glipp av viktige meldinger fra styret.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinær utbetaling av honorar
8. Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene
9. Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene
10. Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)
11. Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser
12. Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold
13. Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider
14. Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene
15. Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene
16. Prioritering av vaktmesterens arbeid
17. System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitner ble Agnes Wahl-Tvenge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

Vedlegg

1. 5185 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 496.112.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 496.112 kroner

Sak 7

Ekstraordinær utbetaling av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av en stor vannlekkasje har flere beboere måttet flytte fra leilighetene sine over en periode på flere måneder. Dette har medført ekstra stor arbeidsmengde for styremedlemmene, både på dagtid, kveldstid og i helger. Styremedlemmene har hatt ekstraordinær oppfølging av beboere, leverandører, forsikringsselskap og befaringer for å løse viktige oppgaver i forbindelse med vannlekkasjen. Det er viktig at styremedlemmer er villige til å endre sine planer og legge inn ekstra innsats når det oppstår ekstraordinære hendelser i sameiet.

Styret foreslår derfor at det gis et ekstra honorar til styremedlemmene Inge Aukrust og Karin Tanja de Wilde på kr. 15 000,- til hver av dem som en kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen de har lagt ned i forbindelse med vannlekkasjen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styrets forslag om utbetaling av ekstra honorar til Karin og Inge.

Sak 8

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens tekst i "Husordensreglene 6.3. Vannkraner, lekkasje m.v." flyttes til vedtektene:

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Forslag til vedtak

Husordensreglene §6.3 flyttes til Vedtektene som §9.2. Vedtektene, §9.2 blir §9.3 og §9.3 blir §9.4. Teksten for §9.1 blir da: Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Sak 9

Husordensregler §6.2 flyttes til vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er oppdaget at en del leiligheter har defekt og dermed manglende ventilasjon. I tillegg til at dette medfører dårlig/skadelig inneklima så kan det også påføre bygningsmassen omfattende skader.

Teksten i "Husordensreglene 6.2 Avtrekk/lufting av leilighet" som flyttes til vedtektene er:

Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader.

Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne.

Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot

trappeoppgang.

Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside. Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for åSkullerudhøgda II Boligsameie 3 unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig

Forslag til vedtak
Settes inn som i vedtektene som Vedtektenes §8.2: Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

Sak 10

Formulere vedtekten §17.2 bedre (kaste fra balkonger/terrasser)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring fra det siste året er at det tydeligvis er noen som må ha informasjon inn ganske detaljert for å forstå det. Derfor har styret forslag om å utvide teksten slik at det ikke skal være tvil.

Dagens vedtekt §17.2 er:
Ikke tillatt å kaste eller helle ut noe i det hele tatt fra sin egen terrasse eller ut av vinduer. Gjelder spesielt sigarettsneiper og snus men også alt annet.

Forslag til vedtak
Vedtektene §17.2 endres til: Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

Sak 11

Oppdaterte vedtekter, §8.1, enkelt vedlikehold balkonger/terrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Styret/vaktmester har ikke tilgang til hver enkelt leilighet sin balkong/terrasse. Disse bør vaskes/renses på årlig basis for at ikke treverk/bygningsmassen ødelegges. Dette for å fjerne skitt, fugleekskrementer, mose og annet. Derfor bør dette utføres minimum årlig av hver enkelt leilighet og eier er ansvarlig for at dette blir utført.

Forslag til vedtak
Følgende legges inn som vedtektene §8.1: Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

Sak 12

Tilleggstekst i vedtektenes §8 om vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Erfaring viser at vedlikeholdsplikten til alle eiere bør spesifiseres noe mer detaljert i vedtektene.

Forslag til vedtak
Tilføre §8.1: Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

Sak 13

Vedtektene: Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om at alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.
Det kan til tider være vanskelig å finne ut hvem som faktisk borrer eller gjør annet som gir sjenerende støy.

Forslag til vedtak
Følgende legges inn som vedtektene §6.1: Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

Sak 14

Endre vedtekt i forbindelse med forurensing i garasjeanleggene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har ikke tillatelse til at det utføres bilvask, reparasjoner av kjøretøyer eller annet som kan forurense med kjemikalier eller oljebaserte produkter. Hvis slikt skal tillates må det bygges opp egen plass for dette ut fra strengt regelverk og det vil medføre store kostnader i investering og løpende drift.

Forslag til vedtak
Vedtektene §21.3 tilføres følgende tekst: Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

Sak 15

Endre vedtektenes §21.4, parkering i sameiet/garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Biler kan nå fortsatt ha skilter på selv uten at de er kjørbare eller har gyldig forsikring. Viktig at kjøretøyer har ansvarsforsikring dersom de skulle medføre brann eller annen type ødeleggelse/skade i sameiet.

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 21.4 endres til følgende tekst: Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

Sak 16

Prioritering av vaktmesterens arbeid

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaktmesterens tid på sommeren, brukes i dag veldig mye på gressklipping, mens viktig vedlikehold nedprioriteres. Oslo kommune anbefaler redusert klipping for å bevare pollinatorenes miljø og å unngå klipping i mai. Samtidig har vi store behov for vedlikehold som bør prioriteres.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget som er sendt inn og har vært i dialog med forslagsstiller om saken. Styret har foreslått at denne saken ikke behandles på årsmøtet, da styret allerede rundt årsskiftet hadde møte med vaktmester om endringer i arbeidsoppgaver og besparelser i tiden fremover. Så det er allerede omprioriteringer av vaktmesterens oppgaver, men forslagstiller ønsket at årsmøte behandler denne saken.

Styret har ansvar for å forvalte sameiet på en helhetlig og forsvarlig måte og må ha frihet til å gjøre løpende vurderinger av hva som er viktigst å prioritere. En slik fleksibilitet er nødvendig for å kunne tilpasse seg endrede behov og forhold gjennom året. Å detaljstyre vaktmesterens arbeidsoppgaver gjennom vedtak på årsmøtet kan være upraktisk og begrense styrets mulighet til å ivareta sameiets beste på en effektiv måte.

Styret er bevisst på behovet for en balansert arbeidsfordeling for vaktmesteren og har allerede gjennomført tiltak for å sikre at vedlikeholdsarbeid får nødvendig oppmerksomhet. Styret vurderer fortløpende arbeidsoppgaver og prioriteringer i samarbeid med vaktmesteren og eventuelle innspill fra beboere.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget, da styret allerede rundt årsskiftet tok nødvendige grep for å justere vaktmesterens arbeidsoppgaver og fortsatt må ha mulighet til å gjøre løpende prioriteringer til beste for sameiet.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar å justere vaktmesterens arbeidsprioriteringer i en prøveperiode på et år slik at: Gressklipping kun utføres ukentlig rundt blokkene, gangveiene, uteplassen, lekeplassen og benker – og kun ved reelt behov. Større grøntområder klippes maks to ganger i måneden fra 1. juni til 30. september. Vaktmester prioriterer planmessig vedlikeholdsarbeid, inkludert: Maling og utskifting av skadet treverk. Fjerning av mose og grønske fra lave tak, gangveier, uteplass og annet. Vedlikehold av garasjer, andre fellesbygg og områder. Styret og vaktmester samarbeider tettere om prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Det kan vurderes å få gjennomført en brukerundersøkelse blant beboerne for tilbakemelding på vedlikehold og forbedringsområder.

Sak 17

System for vedlikeholdsplan og åpen oversikt

Forslag fremmet av:
Linette Vik, seksjon 147

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i flere år prioritert akutt vedlikehold fremfor verdibasert vedlikehold. Dette har ført til synlig visuelt forfall av hvordan bygningene i sameiet fremstår. Mens samtlige nabosameier de siste årene har gjennomført systematisk vedlikehold som vasking, maling og oppgradering av fasader, mur og treverk m.m., har vårt sameie blitt hengende etter.

I løpet av de siste to årene har prisantydningen på leiligheter i deler av sameiet sunket med opptil 10 %. Om man sammenligner en leilighet i sameiet solgt i fjor, lå kvadratmeterprisen 26 304 kr under gjennomsnittet for leiligheter i Oslo. Dette utgjør en kvart million kroner per 10 m^2. Denne avstanden blir ikke mindre med manglende verdibasert vedlikehold, noe takstmenn ser og tar hensyn til. Dette bør derfor være med i prioriteringen og i oversikter fra styret.

Forslaget under vil kunne gi beboere oversikt over styrets arbeid med prosjekter som utskifting av dører, tak og den konkrete fremdriften av vedlikehold i sameiet. Dette er essensielt for eiere som ønsker å ivareta verdien av sin bolig.

Styrets innstilling
Styret har vurdert det innsendte forslaget og har vært i dialog med forslagsstilleren om saken. Styret har foreslått at saken ikke behandles på årsmøtet, men den er likevel inkludert på agendaen etter ønske fra forslagsstilleren.

Bakgrunnen for styrets anbefaling er at det allerede er vedtatt å implementere et digitalt system for registrering og oppfølging av vedlikehold og bærekraft og styret har startet opp dette arbeidet. Dette systemet er tilgjengelig på *styrerommet.no*, som er styrets primære styringsverktøy. Styret anser det imidlertid verken som hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å gjøre en fremtidig vedlikeholdsplan åpent tilgjengelig for alle beboere. En slik plan vil kun være et estimat og ikke et vedtatt tiltak, og eventuelle endringer eller omprioriteringer kan bli nødvendige underveis. Offentliggjøring av en overordnet vedlikeholdsplan kan derfor være misvisende og potensielt påvirke salgspriser i sameiet, ettersom opplysningene kan mistolkes av både eiere og potensielle kjøpere.

Videre har styret allerede vedtatt å styrke informasjonsflyten til eierne ved å gi hyppigere og mer detaljert informasjon via Vibbo om pågående vedlikeholdssaker og andre relevante forhold. Dette vil imidlertid skje i den grad det er hensiktsmessig og ikke går på bekostning av styrets øvrige arbeid slik dette forslaget vil gjøre.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at årsmøte stemmer ned forslaget til vedtak ved å stemme MOT vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar å innføre en strukturert vedlikeholdsplan som inkluderer: En åpen vedlikeholdsliste pr. bygg, tilgjengelig for alle beboere via Vibbo. Alle innmeldte saker registreres med beskrivelse, status, dato og kategori (kritisk eller verdibasert vedlikehold) og fjernes ikke før de er utført. Styret plikter å gi oppdateringer fire ganger i året, slik at beboerne kan følge status og fremgang i vedlikeholdsarbeidet. En oversikt over faste estimerte vedlikeholdsintervaller for vask og maling av fasader, med estimert år for gjennomføring, samt andre typer vedlikehold i blokker som innvendig maling og annet. Vurdering av ulike finansieringsmuligheter for mindre kostbart verdibasert vedlikehold, herunder læring fra nabosameier som har valgt ulike fleksible modeller. Prioriteringsrekkefølge av planlagte tiltak skal være tydelig kommunisert og jevnlig oppdatert. Dette sikrer bedre oversikt, forutsigbarhet og ansvarliggjøring av styret i vedlikeholdssaker.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Valgkomiteens innstilling:
Styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Styremedlem:

- Inge Aukrust
- Stig Andersen (erstatter Bjørn Sørensen)
- Jørgen M. Fjeld
- Liss Hansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Katrine Y. Wergeland

- Monika Samon

Valgkomite:

- Agnes Wahl-Tvenge
- Soufiane Homrani

Roller og kandidater

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

- Lars Egil Sætrang

  59 år
  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)
  KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud) konkurranse med forhandlinger (anbud) brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styre relaterte temaer.
  ERFARING: Administrasjon, ledelse, innkjøp, (IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging, styrerepresentasjon, (mange års erfaring fra sameiet som styremedlem og styreleder samt i private næringsliv) Jobber nå profesjonelt som styreleder på heltid for 7 sameier og borettslag.

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

- Inge Aukrust

  55 år
  Yrke: Seniorrådgiver.
  Vært i styret i 3 år, hvorav 1 år som nestleder.
- Jørgen M. Fjeld

  45 år
  Har tidligere vært varamedlem i styret her i sameiet.
  Utdannelse: Tømmermester, Teknisk fagskole ,ingeniør Lang erfaring i bygningsbransjen.
  Han har vokst opp i sameiet vårt.

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

- Stig Andersen

  71 år
  Selvstendig næringsdrivende (Service varmeanlegg).
  Utdannelse: Elektromontør, sertifisert fyringstekniker.
  Vært i styret i sameiet i 24 år; nestleder, styremedlem og varamedlem.
  Blir ofte om talt som samehets «LEKSIKON».

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

- Katrine Wergeland

  54 år
  Yrke: Sekretær
- Monika Samon

  Alder; 37 år
  Yrke; Kvalitet/HMS
  Utdannelse: Mat- og ernæring

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

- Agnes Wahl-Tvenge

  72 år
  Vært styremedlem i sameiet i 5 år og er nå i det femte året i valgkomiteen. 30 års allsidig erfaring i hotell- og reiselivsbransjen Ansatt hos Morten Vaktmester og utfører ulike oppdrag for styret
- Soufiane Homrani

  42 år
  Yrke: Tjenesteporteføljeansvarlig

Styrets årsrapport

BEBOERMØTE

Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som tidligere å avholde beboermøte 10 minutter etter at årsmøtet er avsluttet.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.
Det er også kommet inn ønske fra beboer for å informere om "redegjøring for risikovurdering på styrenivå" så styret vil informere litt mer rundt dette og den store vannlekkasjen som skjedde i fjor.

Årets dugnad

Årets dugnad avholdes som vanlig på en lørdag, i år 13. mai. Oppstart for beboere kl 12. Det vil igjen bli sosialt treff og grilling for de som deltar på fotballplassen fra kl 17.

 Mulighet for litt bedre informasjon rundt vedlikeholdsarbeider og hvorfor noe arbeider noen ganger må utsettes

2023 Styrets arbeider

Det har vært mye kommunikasjon med eiere og leietakere, nabosameier, Oslo Kommune,

Bydelsoverlegen, våre forskjellige leverandører (30+ stk) og OBOS som er vår forretningsfører og juridiske leverandør.

Det er avholdt 15 styremøter i tillegg til møter med OBOS, advokater, leverandører, beboer/eiermøter i tillegg til deltakelse på aktuelle arrangementer for sameiere regi av OBOS, Telia og andre aktører.

Det har det siste året blitt håndtert nærmere 400 fakturaer og et par tusen henvendelser pr epost samt mange telefonhenvendelser (flere daglig). Ser at stadig bedre informasjon på og via Vibbo gir færre direkte henvendelser til styret. Styret beslutte i januar å starte med å sende ut kort oppdatering etter hvert styremøte på hva som er blitt gjort og hva det jobbes med, dvs det som diskuteres og besluttes i styremøtene som kan være aktuelt.

Det er dessverre gitt mange skriftlige advarsler i året som gikk og de fleste kunne vært unngått.

Forsikringssaker

Det er mange forsikringssaker også det siste året. Som tidligere skyldes mye vannlekkasjer pga dårlig/ikke utført vedlikehold av våtrom i leilighetene, lekkasje fra blokkens tak (også fra takarbeidet som ble utført), og fukt/sopp i leiligheter der det ikke ventileres slik det skal.

Under leggingen av nye tak ble det gjort skader som førte til store vannmengder inn i flere leiligheter slik at noen av dem måtte fraflyttes i en lengre periode.

Sameiets forsikring hadde et tak på 200.000 kroner for følgeskader pr vannskade, og et maksimalt erstatningsansvar pr år på 600.000 for denne typen skader. Frem til nå har sameiet hatt utgifter på rundt 2.5 millioner kroner for gjenoppbygging av leilighetene som fikk vannskader. Det pågår fortsatt tørking i én leilighet.

HMS

Regelmessige gjennomganger av alt som skal kontrolleres og utbedring der det ble notert

avvik (heis, lekeapparater, elektrisk/tavler, beredere etc.).

Risikovurderinger

Når det gjelder risikovurderinger og sikkerhetsrutiner på styrenivå så har styret vedtatt klare retningslinjer for styrearbeid. Styret benytter både HMS-modulen og vedlikeholdsmodulen på Styrerommet for å sikre en systematisk tilnærming til risikovurderinger. Styret sørger for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen men allikevel kan det skje uforutsette hendelser som må løses når det skjer.

Juridisk

Det har dessverre vært utfordringer med en av seksjonene som over tid både har forvoldt skade på andre seksjoner og over tid også plaget med støy og annet. Siden det ikke har vært noe vilje til å rette opp det som var nødvendig så er det benyttet juridisk assistanse for å få løst dette. Denne seksjonen har både fått varsel om tvangssalg. Mulig saken er avklart rundt tiden for årsmøtet.

Samme seksjon har også stilt krav om erstatning fra styreleder/styret som motsvar og dette er meldt inn til vårt forsikringsselskap. Styret avviser grunnlaget for dette kravet.

Vaktmester

Styret har blitt enig med vaktmesterselskapet om at de skal utføre flere vedlikeholdsoppgaver i tiden fremover innenfor den faste avtalen. Dette vil medføre noe omprioriteringer og gjøres for å redusere kostnader for enklere vedlikeholdsarbeid.

Når det gjeldet takarbeidene og vannlekkasjene vi ble påført så har Protan som er firmaet som har utført takarbeidene ikke tatt på seg ansvaret. Det har når dette skrives ikke vært avholdt ferdigbefaring og vi antar det vil bli «konfliktmøte» med dem og at saken går muligens videre i rettsvesenet. Styret har tatt inn OPAK som eksterne eksperter for å dokumentere og vurdere de utførte arbeidene i tillegg til hjelpen vi har fått og får av IF sin takstmann. Sameiets forsikring dekker en del av utgiftene rundt konflikt med leverandører.

Styret jobber i år som tidligere for å holde igjen større prosjekter/kostnader for å unngå for mye påslag i felleskostnadene. Om årsmøtet vedtar eventuelle innsendte årsmøte forslag som gir større vedlikehold og oppgaver enn det styret har lagt opp til så vil det medføre ytterligere økninger i felleskostnadene.

Oversikt over det som er blitt gjort i sameiet løpet av styreåret 2024:

- Skifte av 3 av takene (GE 51/53, 55/57 og 63-67). Protan (med underleverandør) skapte vannlekkasjer som de fremdeles ikke har tatt ansvar for. Styret tok inn ekspertise fra OPAK for å dokumentere feil og avvik i de utførte arbeidene.
- Utskiftning av inngangsdører til seksjonene i sameiet fortsatte frem til takproblemene startet.
- Dugnad ble gjennomført med sosialt arrangement på ettermiddag/kveld
- PC med adgangssystem/brikker gikk i stykke og kunne ikke reddes. Det var ikke bestilt backup eller skytjeneste slik at alle låser måtte omprogrammeres, nye brikker kjøpes inn og distribueres i tillegg til ny PC.
- Alle sykkelboder ble sjekket og umerkede sykler og annet som ikke skulle stå der ble fjernet.
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer ble igangsatt
- Montert rekkverk i midten ved rekkehusene/lavblokkene fra trapp og ned til gangveien
- Vask av garasjene
- Utskiftning av defekte sekker i avfallsbrønnene
- Skiftet bom inn til gangveiene etter gjentatte påkjørsler (!)
- Montert mulighet for å betale med kort/mobil i bom inn til gangveien
- Anskaffet nye skilter som viser sameiet/området
- Montert seksjonsnummer skilter på alle inngangsdører

- Montert dører for å "tette" nederst i siloene i Gamle Enebakkvei 73-79
- Utbedret diverse skader på bygningsmassen og i berørte leiligheter
- Avholdt diverse beboermøter ved forskjellige hendelser
- Utført malerarbeid der dette har vært nødvendig
- Byttet noen gavlvegger på boder
- Utført kontroll av felles avløpsrør i Gamle Enebakkvei 65
- Byttet dørpumper/arm i GE 69 og 71 til noen som ikke kan splittes (ikke settes ut av funksjon).
- Styret har startet opp bruk av «Vedlikehold og bærekraft» modulen i styrerommet.no (administrasjonsløsningen vi benytter) for å få kartlagt og registrert det som er utført av vedlikehold og kartlegge/registrere kommende behov for vedlikehold.

Oversikt over det som er planlagt å gjennomføres i år samt det som muligens skal tas tak i:

Styret vil måtte holde litt igjen på kostnader i påvente at takprosjektet og økonomien er avklart.

- Takproblemene må løses og de må ferdigstilles. Også det økonomiske rundt dette.
- Takene på GE 69 og GE 71 bør skiftes snarest mulig.
- Fortsette utskiftning av inngangsdørene i sameiet.•Styret prøver å få støtte av Oslo Kommune til utskiftninger i Gamle Enebakkvei 73-79 og 83-117 og da vil disse dørene prioriteres.
- Tvangssalg av en seksjon (er i rettsvesenet nå).
- Utskiftning av stoppekraner som ikke fungerer må gjennomføres.
- Takene i rekkehusene skal bli sjekket og bør bli fikset i år.
- Vask av garasjeanleggene blir nå utført årlig.
- Styret jobber med utfordringen med defekte vifter/ventilasjon i Gamle Enebakkvei 69 og 71 og hvordan dette kan løses.
- Fasadevask skal vurderes av styret (står på økonomien).
- Gavlvegger der det har løsnet murstein må utbedres (væravhengig).
- Mulig luftelukene på takene må skiftes til noen som er godkjente.
- Avklare mulighet for innglassing av balkonger og terrasser. Tas på ekstraordinært sameiermøte i løpet av året.
- Garasjedører og lignende på frisstående garasjer vil bli vedlikehold av vaktmester innenfor eksisterende faste avtale.
- Arbeide med «Vedlikehold og bærekraft» modulen i administrasjonsløsningen vi benytter slik at dette blir et godt og praktisk verktøy for styret og kommende styrer.
- Lage beredskapsplaner for hendelser som brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet eller vann.

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 929 835	12 890 930	13 929 835	14 582 493
Ladeinntekter EL-bil		0	4 449	0	1 500
Andre inntekter	3	66 840	525 656	0	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 996 676**	**13 421 035**	**13 929 835**	**14 653 993**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 745	-60 630	-62 750	-74 182
Styrehonorar	5	-445 000	-430 000	-445 000	-526 112
Avskrivninger	14	-108 698	-112 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-15 125	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-371 260	-353 065	-374 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-247 756	-266 586	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-7 045 998	-2 352 657	-1 525 000	-1 068 000
Forsikringer		-728 678	-677 480	-776 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-2 719 872	-2 356 380	-2 707 000	-3 114 000
Andre anlegg	10	-703 971	-746 129	-850 000	-640 000
Kostnader underutvalg		3 321	0	0	0
Energi/fyring		-62 982	-65 461	-80 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 928 464	-1 465 288	-1 548 000	-1 610 000
Andre driftskostnader	11	-3 411 042	-2 749 755	-2 564 000	-2 252 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 848 271**	**-11 651 037**	**-11 031 750**	**-10 868 694**
DRIFTSRESULTAT		**-3 851 595**	**1 769 998**	**2 898 085**	**3 785 299**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 626	22 419	0	0
Finanskostnader	13	-1 364 283	-1 104 525	-1 219 000	-2 550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 335 657**	**-1 082 106**	**-1 219 000**	**-2 550 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 187 252**	**687 892**	**1 679 085**	**1 235 299**
Overføringer:					
Udekket tap		-5 187 252	0		
Reduksjon udekket tap		0	687 892		

SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 026 047, KUNDENR. 5185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	301 645	410 343
SUM ANLEGGSMIDLER		**301 645**	**410 343**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 982	34 962
Forskuddsbetalte kostnader		63 452	648 368
Driftskonto OBOS-banken		1 081 462	1 492 959
Sparekonto OBOS-banken		459 460	443 432
Sparekonto OBOS-banken II		19 593	679
SUM OMLØPSMIDLER		**1 669 950**	**2 620 400**
SUM EIENDELER		**1 971 595**	**3 030 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15,16	-21 585 346	-16 398 094
SUM EGENKAPITAL		**-21 585 346**	**-16 398 094**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 373 469	18 094 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 373 469**	**18 094 421**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		213 023	158 599
Leverandørgjeld		961 953	1 055 242
Påløpte renter		8 496	108 649
Annen kortsiktig gjeld		0	11 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 183 472**	**1 334 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 971 595**	**3 030 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Skullerudhøgda II Boligsameie

Lars Egil Sætrang Inge Aukrust Bjørn Egil Sørensen

Karin Tanja De Wilde Liss Mari Hansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 033 972
TV/Internett	1 404 540
Energi	1 354 572
Vedlikeholdsfond	1 055 892
Trappevask	527 016
Heis	460 032
Parkering	93 811
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 929 835**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	20 327
Diverse, utleie plass	7 094
Lading av kjøretøy	18 418
Bom	21 002
SUM ANDRE INNTEKTER	**66 840**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-62 745
SUM PERSONALKOSTNADER	**-62 745**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 445 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 36 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-153 893
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 693
Opak	-61 171
SUM KONSULENTHONORAR	**-247 756**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Protan as, takarbeid	-2 812 500
Anor as, rør og bad	-2 200 980
Murmester K.Gutormsen, nye entredører	-503 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 516 605**
Drift/vedlikehold bygninger	-641 096
Drift/vedlikehold VVS	-93 132
Drift/vedlikehold elektro	-47 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 554
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 030
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-309 387
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-77 978
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-8 910

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 045 998**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 487 139
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 229 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 719 872**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-703 972
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-703 972**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-119 834
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 640
Annet driftsmateriale	-4 127
Vaktmestertjenester	-1 067 475
Vakthold, 5 kvartaler bokført. Blir 3 kvartaler i 2025	-1 132 449
Renhold ved firmaer	-665 493
Snørydding	-35 563
Gressklipping	-132 500
Andre fremmede tjenester	-5 288
Kontor- og datarekvisita	-7 550
Trykksaker	-17 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 218
Andre kontorkostnader	-9 617
Porto	-50
Drivstoff	-15 756
Vedlikehold biler/maskiner	-89 718
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-6 173
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-33 082
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 411 042**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 034
SUM FINANSINNTEKTER	**28 626**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 364 283
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 364 283**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglehuske		
Tilgang 2022	24 000	
Avskrevet tidligere	-16 301	
Avskrevet i år	-7 333	
		366
Traktor 2020		
Tilgang 2021	698 234	
Avskrevet tidligere	-295 590	
Avskrevet i år	-101 365	
		301 279
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**301 645**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-108 698**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-21 585 346
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-21 585 346**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken as, OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2019	-10 562 226	
Nedbetalt tidligere	1 803 810	
Nedbetalt i år	438 061	
		-8 320 355
Obos-banken as, OBOS03		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-5 836 005	
Nedbetalt i år	9 336 005	
		0
Obos-Banken AS, OBOS04		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-14 150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	96 886	
		-14 053 114
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 373 469**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**9 870 952**

Status økonomi varmtvann og trappevask
(gjelder de blokker/oppganger som har dette felles)

Varmtvann	Konto:	3603	4860	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	512 472	515 985	-3 513
	2014	512 472	597 807	-85 335
	2015	512 472	471 500	40 972
	2016	512 472	390 548	121 924
	2017	512 472	438 574	73 898
	2018	512 472	533 565	-21 093
	2019	512 472	519 175	-6 703
	2020	512 472	364 489	147 983
	2021	563 730	791 223	-227 493
	2022	652 028	1 176 980	-524 952
	2023	1 178 860	746 129	432 731
	2024	1 354 572	703 971	650 601
SUM		7 848 966	7 249 946	599 020

Trappevask	Konto:	3609	6360	
		Inntekter	Utgifter	SUM
	2013	271 044	211 672	59 372
	2014	271 044	154 371	116 673
	2015	202 866	206 025	-3 159
	2016	134 688	206 025	-71 337
	2017	230 016	137 350	92 666
	2018	134 688	240 888	-106 200
	2019	202 272	225 164	-22 892
	2020	208 416	245 905	-37 489
	2021	246 102	521 782	-275 680
	2022	350 722	413 220	-62 498
	2023	439 121	600 889	-161 768
	2024	527 016	665 493	-138 477
SUM		3 217 995	3 828 784	-610 789

Status avregning heiser

Det er vedtatt at inntekter og kostnader for heisene skal justeres slik at disse sammenfaller. I en periode har det vært vedtatt økt innbetaling for å dekke investeringen som ble gjort for nye heiser.

Heisene, avregning for felleskostnadene:
Inntekter føres på konto 3901
Kostnader føres på konto 6606

For 2023 (status pr 1.1.2024):
Inntekter: kr 460.021
Utgifter: kr 18.394

For 2024 (status pr 1.1.2025):
Inntekter: kr 460.032
Utgifter: kr 87.554

Ny status avregning pr 01.01.2025:
SUM innbetalt: 3.133.835
SUM kostnader: 3.534.326
Differanse: -400.491

Dette viser at forhøyede felleskostnader når det gjelder tidligere anskaffelse av nye heiser (gjelder Gamle Enebakkvei 69 og 71) snart vil kunne justeres ned. Virker som dette kan gjøres en gang i første kvartal 2026.

Til årsmøtet i Skullerudhøgda II Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 5185 **Selskapsnavn:** SKULLERUDHØGDA II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Skullerudhøgda II Boligsameie

Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.2003
endret på ordinært sameiermøte 26.04.2010
endret på ordinært sameiermøte 14.03.2016
endret på ordinært sameiermøte 13.03.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

1. INNLEDNING
Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi Skullerudhøgda II et vennlig og riktig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.

2. FELLESAREALER UTE

2.1. Kjøring
På gangveiene tillates kun kjøring av bevegelseshemmede og tyngre transport, jf. oppsatte skilter. Motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt. Kjøring og parkering på plener og plantefelter er ikke tillatt.

Drosjer skal stanse på oppmerket møteplass.

Hvis det er nødvendig med kjøring til døren, bør dette skje gjennom garasje. Se opp for kjøretøyets høyde. Hvis manuelle bommer åpnes så er sjåførene pliktige til å påse at den lukkes og låses straks etter passering

2.2. Lekeplassene og uteområdet
Uteområdet er vår grønne lunge, og det kan ikke aksepteres at det brytes ned grener av trærne, eller at beplantning skades på annen måte.

4. RENHOLD
4.1. Søppelordningen
Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.
Papp og papir legges i egne merkede containere. Kartonger og lignende må brettes slik at de får plass inn papircontainer. Glass og metall kastes i egen container for dette ved gjesteparkeringen.

Elektro- husholdningsutstyr eller møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på GRØNMO GJENBRUKSSTASJON, tlf.: 23 48 36 00. Eventuelt kan vaktmester kontaktes for bortkjøring for rimelig pris.

4.2. Utendørs renhold
Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

5. OPPGANGER OG KORRIDORER
5.1. Låsing av ytterdører
Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid.

5.2. Skilting
Alle postkasse-skilt bestilles ved å fylle ut skjema som du finner på VIBBO:
Pris: kr. 135,- pr. skilt og betales senest samtidig med bestilling, gjelder både digitale/analoge skilt.
Se på Vibbo for informasjon om innbetaling.

- Digitale skilt: plass til kun 2 navn (størrelse på skriften blir veldig svak ved flere navn)
- Analoge skilt: her er det en viss fleksibilitet for mere skrift

Du finner skjema på VIBBO for å få oppdatert navn på listen ved ringetablå i din oppgang.
Det tar normalt ca. en uke før det er på plass, unntak ved feriedager etc.
Det er seksjonseiers ansvar å påse at dette blir overholdt og leietakere skal automatisk bli invitert av seksjonseier for å få tilgang til VIBBO der all informasjon ligger tilgjengelig til enhver tid.

5.3. Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

5.4. Plassering av utstyr
Plassering av barnevogner må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Plassering av sykler og annet utstyr tillates ikke.
Det er ikke tillatt å plassere noe i korridorer/ganger, heller ikke skotøy.

5.5. Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

5.6. Takluke
Takluken som er beregnet på inspeksjon av tak og for utslipp av brannrøyk, holdes lukket. Stigen til takluken holdes låst. Vaktmester og styret har nøkkel til stigen.

6 LEILIGHETEN
6.1. Ro i leiligheten
Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og fram til kl. 13.00 på søndager og helligdager. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg, e.l. må dempes slik at det ikke sjenerer andre.
Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Boring, banking o.l. samt støyende hobbyer, skal ikke forekomme på søndager og helligdager, etter kl. 21.00 på virkedager og etter kl. 18.00 på lørdager.

6.2. Terrasser og balkonger
Det er ikke tillatt å henge tøy slik at det er synlig fra vei. Banking eller risting av tepper er heller ikke tillatt.

Gressmatter o.l. må fjernes fra terrassen om vinteren, for å hindre vannsamling og lekkasje. Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Forsøpling eller hensetting av større gjenstander som kjøleskap, tørkeskap eller annet som ikke naturlig hører hjemme der er ikke tillatt

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Beboer av seksjon med avløp fra terrasse er ansvarlig for at avløpet holdes åpent.

Grilling er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

6.3. Brannsikringsutstyr
I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

7. FASADER OG TAK
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

7.1 Paraboler
Det er ikke tillatt å montere paraboler i sameiet.

8. DIVERSE
8.1. Skade, feil eller mangler
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester/styret.

8.2. Dyrehold
Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forårsake skader på fellesanlegget.

8.3 Vaktmester
Vaktmester kan være behjelpelig med mindre oppdrag/tjenester mot at eier/leietaker etter avtale selv faktureres av vaktmesterselskapet for dette.

8.4 Kontakt informasjon til eierne
Alle eiere/beboere oppdaterer selv sin epost og mobilt nummer informasjon under sin profil i Vibbo.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Skullerudhøgda II Boligsameie

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2000,
ekstraordinært sameiermøte 5. november 2002 og
ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2003.
endret på ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012
endret på ekstraordinært sameiermøte 14.mars 2016
endret på ordinært årsmøtemøte 13.mars 2018
endret på ordinært årsmøtemøte 18.mars 2019
endret på ordinært årsmøte 15.03.2022
endret på ordinært årsmøte 24.04.2023

Sist endret på ordinært årsmøtemøte 27.03.2025

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168 bnr. 94 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 255 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Utleier skal meddeles styret for registrering og eier skal bekrefte at leietaker er blitt invitert inn på Vibbo slik at de får informasjon om det som foregår i sameiet, det som gjelder deres blokk og kunne kommunisere med styret.

§ 4 DISPOSISJONSRETT
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Skullerudhøgda II Boligsameie

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 4-1
Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-områ det, og det på legges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke tillatt å gå løse på fellesarealer eller i oppgangene.

Dyr må ikke være til sjenanse for naboer, eller forå rsake skader på fellesanlegget.

§ 4-2
Nye eiere skal meldes inn til OBOS og styret for godkjenning.

§ 5 HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledning, rør o.l 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Når det gjelder bruk av iSekken og tilsvarende løsninger ved oppussing og avfall skal dette plasseres minst 5 meter fra bygningsmassen, ikke stå i veien for trafikk i sameiet eller stå på områder der de påfører skade. Slike skal aldri stå utplassert i helger og utover dette alltid fjernes snarest mulig.

6.1 Pålagt å varsle om oppussing og støyende arbeider
Alle beboere er pålagt å varsle på oppslagstavlen på Vibbo når de skal pusse opp eller utføre annet arbeide og det medfører støy- Informere om når og hvor lenge dette vil pågå og at varselet går til alle i blokken/bygningen.

§ 7 FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift, vedlikehold og evt. nyanskaffelse(r) av heis(er) fordeles kun på seksjonene i de blokker hvor heis er installert. Drifts- og vedlikeholdsutgifter til varmtvannsberedere i berederrom skal fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som har felles varmtvann. Utgifter til trappevask fordeles i henhold til sameiebrøken på de seksjoner som får utført trappevask av rengjøringsfirma. Utgifter til trappevask skal posteres på egen konto i regnskapet.

Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8 VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bad, ventilasjon/vifte, rørsystem inne i leiligheten og utstyr/maskiner som er tilkoblet vann. Ved skader må eier straks varsle styret/vaktmester om skader på bygningsmassen.

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

Det refererer til eierseksjonsloven for nærmere spesifikasjon av dette.

8.1 Vedlikehold av balkonger/terrasser
Beboer/eier disponerer egen balkong/terrasse og har dermed årlig vedlikeholdsplikt på dette området. Dersom ikke balkong/terrasse vedlikeholdes/vaskes kan styret bestille dette utført for eiers kostnad.

8-2 Avtrekk/lufting av leilighet
Avtrekksviftene skal til enhver tid stå på. Dette for å forhindre sopp - og fuktskader. Ventiler i vindusrammene skal alltid være åpne. Lufting skal skje gjennom vinduer og verandadør og ikke gjennom entrédør mot trappeoppgang. Det er bestemmelser som regulerer hvilke vifter og motorer som til enhver tid skal være montert i leiligheten for ventilasjon fra kjøkken og bad. Informasjon om dette står på sameiets nettside (Vibbo). Disse ventilasjonsløsningene skal til enhver tid stå påslått for å unngå fukt, sopp, mugg og andre skader i leiligheten og på bygningsmassen forøvrig og sikre godt inneklima.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

9-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Vannkraner, lekkasje m.v.
Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

9-3 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-4 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Leder tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varamedlemmer i ett år.

Det vil hvert år være 2 styremedlemmer som fortsetter i styret med ett år igjen som valgt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 ÅRSMØTETMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet skal være minst 14 dager etter at slik meddelelse er gitt sameierne. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: Skullerudhøgda II Boligsameie

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- valg av revisor

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17 ADMINISTRASJONSGEBYR
Styret har fullmakt til å fastsette årlig administrasjonsgebyr pr. utleier i samsvar med faktiske utgifter. Skullerudhøgda II Boligsameie

§ 17-1 Feil søppelhåndtering/forsøpling
Sameiet fakturerer sameier kostnader i forbindelse med forsøpling eller brudd på vedtekter og husordensregler som skyldes beboer i sameiers seksjon. Dette omfatter arbeidskostnader, bortkjøring og/eller reparasjon.

Gjelder både utearealer, inne i oppganger/korridorer/svalganger og trapper inne/ute og uteområdene. Dette omfatter søppelposer, esker, sigarettsneiper, snus, papir og alt annet. Ikke tillat å hensette noe utenfor din egen leilighet (eneste unntak: dørmatte foran egen inngangsdør).

§ 17.2
Ikke tillatt kaste noe som helst fra balkonger/terrasser. Heller ikke under flytting eller oppussing, snø/is eller avfall/søppel.

§ 17.3
Dersom det er fullt der du normalt avleverer søppel så må du gå til neste avfallskontainer i sameiet og kaste der.

§ 17.4
Det er IKKE tillatt å sette søppel av noe slag ved siden av avfallskontainere. Det du ikke får lagt inn i luken må du selv sørge for å få fjernet på annet vis.

§ 18 KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER
"Ekstraordinært sameiermøte 11. juni 2012 har godkjent installering av kamera- og videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende.

§ 19 UTLEIE
Utleie skal meldes til styret for registrering. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler, at regelverket blir forstått og fulgt.

§ 20 Gjesteparkeringen
Gjesteparkeringen er kun for gjester til Skullerudhøgda II Boligsameiets besøkende. Gjesteparkering skal kun skje med gyldig parkeringstillatelse i frontruten. Det er ikke tillatt for sameiere eller beboere å benytte gjesteparkeringen. Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringen.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler er ikke tillatt. På gjesteparkeringen er det ikke tillatt med varebiler, firmabiler eller taxi'er utenom på hverdager og tidene 08 til 16. Som varebiler gjelder også alle kjøretøy med grønne skilter. Parkering i maks 3 dager, deretter må kjøretøyet være borte i 48 timer før ny parkering.

Hver seksjon vil få 3 kort for gjesteparkering. Ved ytterligere kort (erstatningskort etc) vil man måtte betale administrasjonsgebyr. Se rutine og bestillingsskjema for slikt på Vibbo.

§ 21 PARKERING I SAMEIET
Parkering er forbudt på gang- og turveier samt på adkomstveien til boligsameiet. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke sin egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Alle biler er pliktig å flyttes ut av garasjeplass ved årlig rengjøring av garasjeanleggene.

21.1
Garasjeporter skal til enhver tid holdes låst. Frittstående garasjer skal alltid være låst. Tildelte parkeringsplasser skal benyttes.

21.2
Det er kun tillatt å oppbevare sykler, vinter- eller sommerdekk, samt henger til motorkjøretøy og annet bilrelatert utstyr som f.eks. skiboks, i garasjene. Enhver skal holde sin plass ren for søppel o.l.

Det er tillatt å henge opp/feste oppheng for inntil 4 dekk på garasjeplassene.

21.3
Bilvask og reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.

Ikke tillatt med kjemikalie eller oljebasert lekkasje i sameiet. Ved biler med lekkasjer må eier legge noe under som fanger opp lekkasjene og få stoppet de snarest mulig dersom bilen skal parkeres i sameiet.

21.4
Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller avskiltede kjøretøyer på parkeringsplassene. Alle biler skal til enhver tid være flyttbar/kjørbar og ha gyldig forsikring.

21.5
Garasjebodene skal holdes låst. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i garasjeanlegget. Røyking er forbudt.

Kjøretøyer skal under ingen omstendighet stå og gå på tomgang.

21.6
Lek og unødig opphold er ikke tillatt.

21.7
Det er forbudt med utleie av garasjeplasser/parkeringsplasser til personer som ikke eier eller bor i sameiet og dermed allerede har tilgang til nøkler/adgang til fellesgarasjer og inngangsdører.

§ 22 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybridbiler
Det er forberedt til lading av elbiler på samtlige garasjeplasser. Seksjonseier inngår avtale med leverandør og betaler selv for etablering og drift/strøm. I tillegg er det satt av 6 ladepunkter for eiere/leietakere og gjester på gjesteparkeringen. Ytterligere informasjon om lademulighetene ligger på www.vibbo.no.

§ 23 Beplantning i blomsterkasser/terrassekasser
Ikke tillatt med trær, busker og andre vekster som får store røtter eller beplantning som går oppover bygningsmassen (betong eller trefasade) eller går utenfor betongkasse kanten.

§ 24 Bruk av svalgangene
Det er ikke tillatt å plassere stoler, bord eller annet på svalgangene som benyttes for adkomst og som nødveier til og fra seksjonene. Sameiet er pålagt å sørge for at det er fri adkomst pga brann og sikkerhet. Sameiere kan allikevel sette ut stol mens de selv sitter der.

§ 25
Alle eiere er ansvarlig for å at seksjonsnummeret står på både postkasseskilt og på/ved egen inngangsdør. (OBS: Ikke H-nummeret som kommunen benytter).

§ 26 Ferdsel og fartsbegrensning i sameiet
Gjennom garasjeanleggene er det maks tillatt å kjøre i 15 km/t og på gangveiene maks 5 km/t (gangfart).

Sykler, inkl. Sparkesykler og lignende skal holde maks gangfart, dvs. 5 km/t innenfor sameiets område.

§ 27 Ro på fellesarealene
Det skal være ro på lekeplasser og utendørsarealene i sameiet etter kl. 21.00.

§ 28 Ombygging og annen tilrettelegging av seksjonen
Den enkelte seksjonseier kan ikke uten et flertall på minst to tredjedeler i årsmøtet bygge om eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Denne bestemmelsen omfatter ikke kun bygningsmessige endringer, men gjelder også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er beregnet til soverom.

§ 29 Vibbo er sameiets «oppslagstavle» og kommunikasjonskanal (https://vibbo.no/skullerudhogda-ii)
Eiere og beboere skal registrere seg på Vibbo for å få informasjon og beskjeder fra sameiet og styret. Registrer slik at du får varslinger på epost og SMS. Eiere er selv pliktig til å invitere sine leietakere for registrering i Vibbo for at de skal være informert om det som skjer i sameiet. For å invitere leietakere/beboere går eier inn på Vibbo og velger Meny (øverst i høyre hjørne), velg "Min bolig" deretter "Legg til beboer".

§ 30 Egenandel ved bruk at sameiets forsikring
Egenandelen ved bruk av sameiets forsikring vil alltid faktureres til eier av seksjoner som har forvoldt skader på andre seksjoner eller boligmassen for øvrig.

§ 31 Kommunikasjon med styret/sameiet
Ihht nye lovregler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier april 2021 vil kommunikasjon til/fra styret i hovedsak foregå elektronisk. Det betyr gjennom vår informasjonstjeneste Vibbo og på sameiets styre epostadresse. Eiere av seksjoner som ikke ønsker dette må selv gi beskjed om at de reserverer seg mot dette. Styret ønsker da å opplyse om at annen kommunikasjon enn den elektroniske vil medføre lengre svartider.

§ 32 Støy og ro i leilighetene
Det skal ikke være støyende arbeider eller lignende i leilighetene etter kl 21 på hverdager, lørdager etter kl 18 og ikke i det hele tatt på søndag/helligdager.

§ 33 Varmepumper
Varmepumper er ikke tillatt satt opp på bygningsmassen eller på terrasser.

SLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

runnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Jordi: 6,5 mill

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 26-89
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 10-1-91 Hmndt.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.. 18-2-91 Hmnd

Ferdigattestert 6/3-91 RW

rbeidets art: Rekkehus (eldreboliger)

Tillates forestå Til topp grunnmur

nsvarshavende: Ing. Knut bakke c/o Selvaag bygg A/S, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3, 14 36 90	Byggetillatelse 1.3.88.	
nsvarshavende: + Fra topp gr. mur	Byggetillatelse 29/8-88	
nsvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

årdsnr.	Bruksnr.	Bareell	av bruksnr.
168	~~43~~ 94	Rekke 3A	

att. nr.

dresse: Gamle Enebakkvei 81-101

ggherre: A/S Selvaag bygg

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S 02431
Mottatt 13 MAI 1987

082

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 168/43-55 Skullerud felt 3 rekke
Journalnr.: 3A 87/2431
Arbeidets og bygningens art: Rekkehus (eldreboliger)
Innlevert: 13.5.87

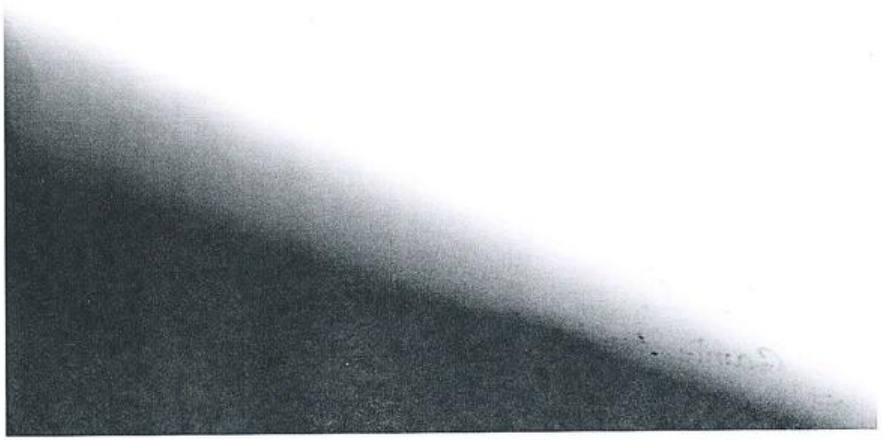
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3

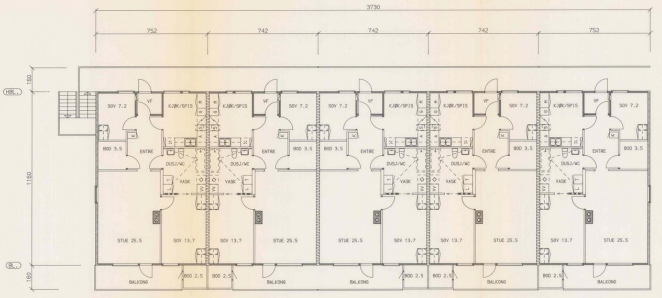
Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende: Knut Bakke, Tur. Tuftegrygt
a. Tuftegrygt

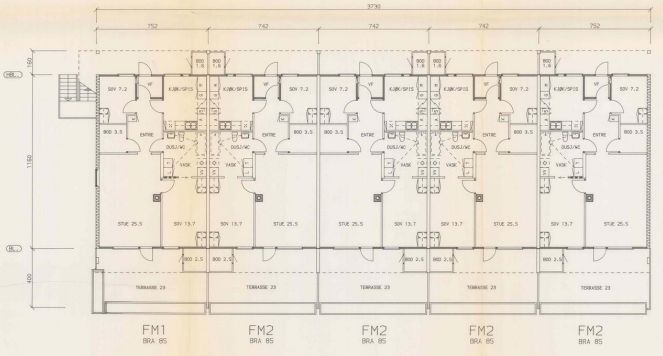
				A	3/9-87	Byggetillatelse 1/3-88	FERDIGKONTROLL
				A		Byggetillatelse 27/8-88	Brukstillatelse 2/6 89
UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse	Tilskr. mangler: 14/1-91
Byplankont.			Dato 30/6 87	N.nr. 3673			
Helseråd			Bet. 7-87		B		
Brannvesen			Dato 7/9 87	N.nr. 3674	B1		
			Bet. 15/7 87		C	25/8-87	3/8-87 Mangler rettes 13/2-91
			Dato	N.nr.	D		Pipeattest
				Bet.	X E		Hageattest
			Dato	N.nr.	F		Heisattest
Gransking	Hancke 26/6-			Bet.	G		Refusjon
			Dato	N.nr.	X H	Padegj kjøkken ok. tilbygg ovenpå 2. etg	
				Bet.	X I	Padegj for tilbygg kjøkken ok. Hagen gjelder Bygge-bev.	
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		Ferdigattest 6/3-91 (DW)

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.
Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B2





PLAN 2.ETASJE



PLAN 1.ETASJE

REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

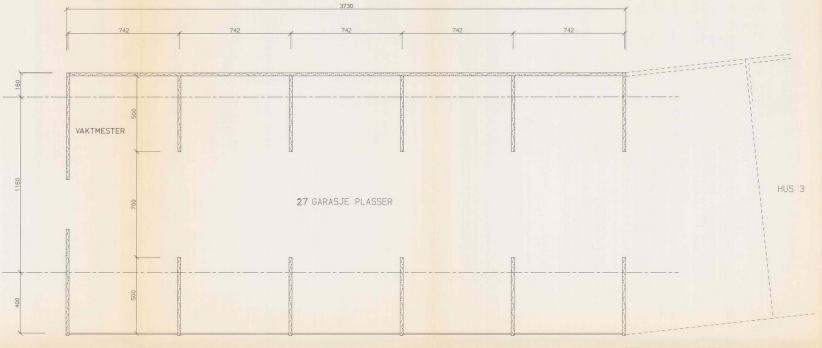
FELT III | GÅRDS NR. 168 | BRUKS NR. 43. 55

TEGNING OMFATTER
PLAN 2.ETG.
PLAN 1.ETG.

HUS 3 A | HUSTYPE ELDREBOL.

MÅL 1:100 | DATO 21/4-87 | TEGNET AV TW/SMH

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | TIB. | REV.
Tegn.nr. 1730 A 3A 2



REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
SKULLERUD

FELT III | GÅRDS NR. 168 | BRUKS NR. 43 55

TEGNING OMFATTER
GARASJEPLAN

HUS 3A | HUSTYPE ELDREBOLIG

MÅL 1:100 | DATO 21/4-87 | TEGNET AV PAU/TW

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | TIB. | REV.
Tegn.nr. 1730 A 3A 1

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203741
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	30.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GAMLE ENEBAKKVEI 95
Postadresse:	1188 OSLO
Matrikkel:	0301-168/94

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203741

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

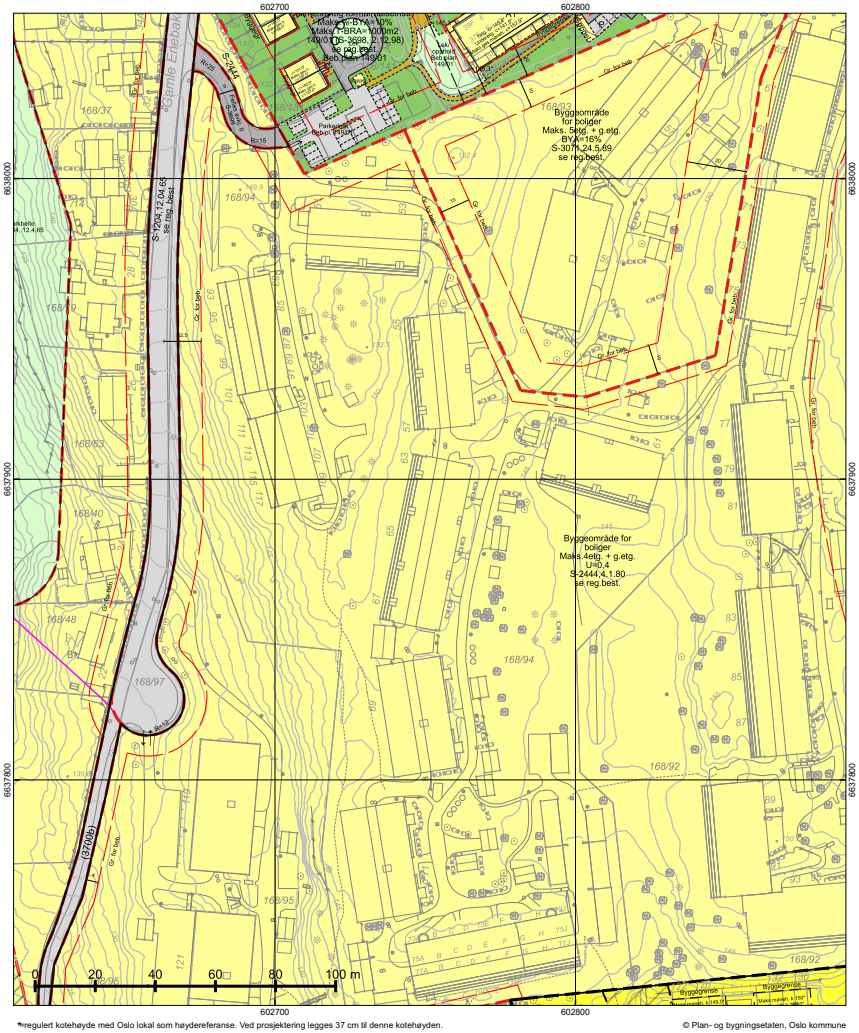
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203741
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	30.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GAMLE ENEBAKKVEI 95
Postadresse:	1188 OSLO
Matrikkel:	0301-168/94

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203741

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 26.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

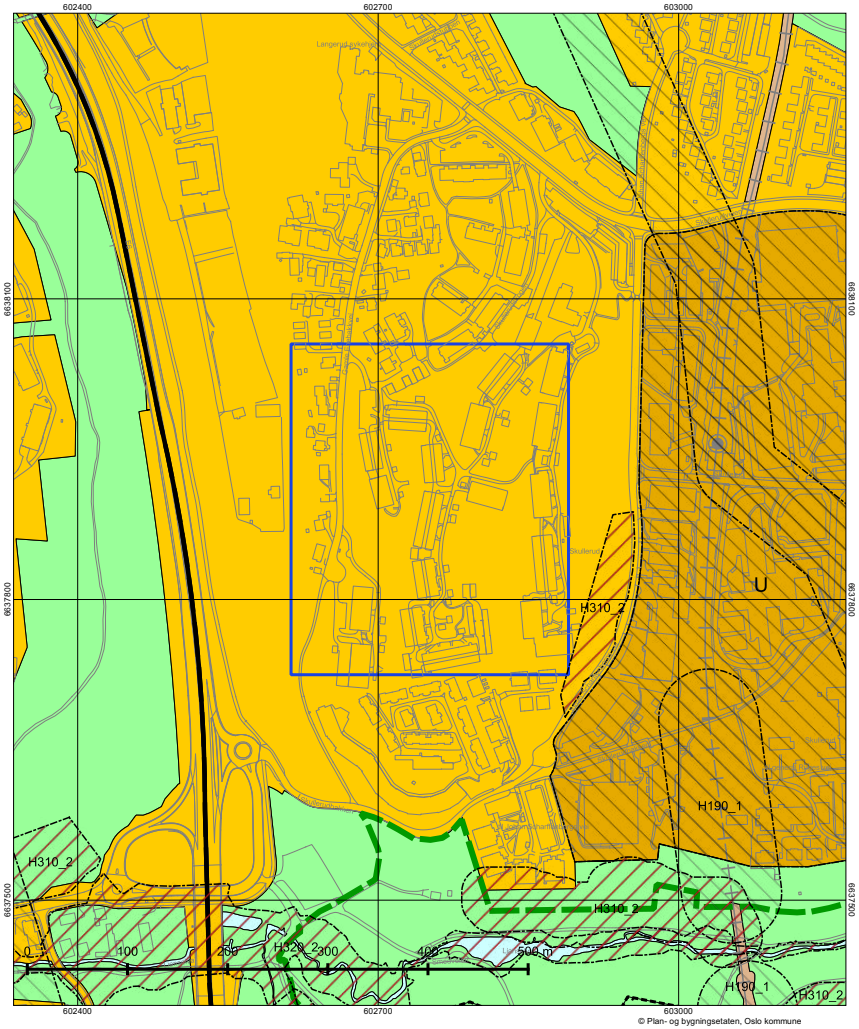
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147870/ 86519815
Deres ref.:
Adresse: Gamle Enebakkvei 95
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/94

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 26.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147870/86519815
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

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

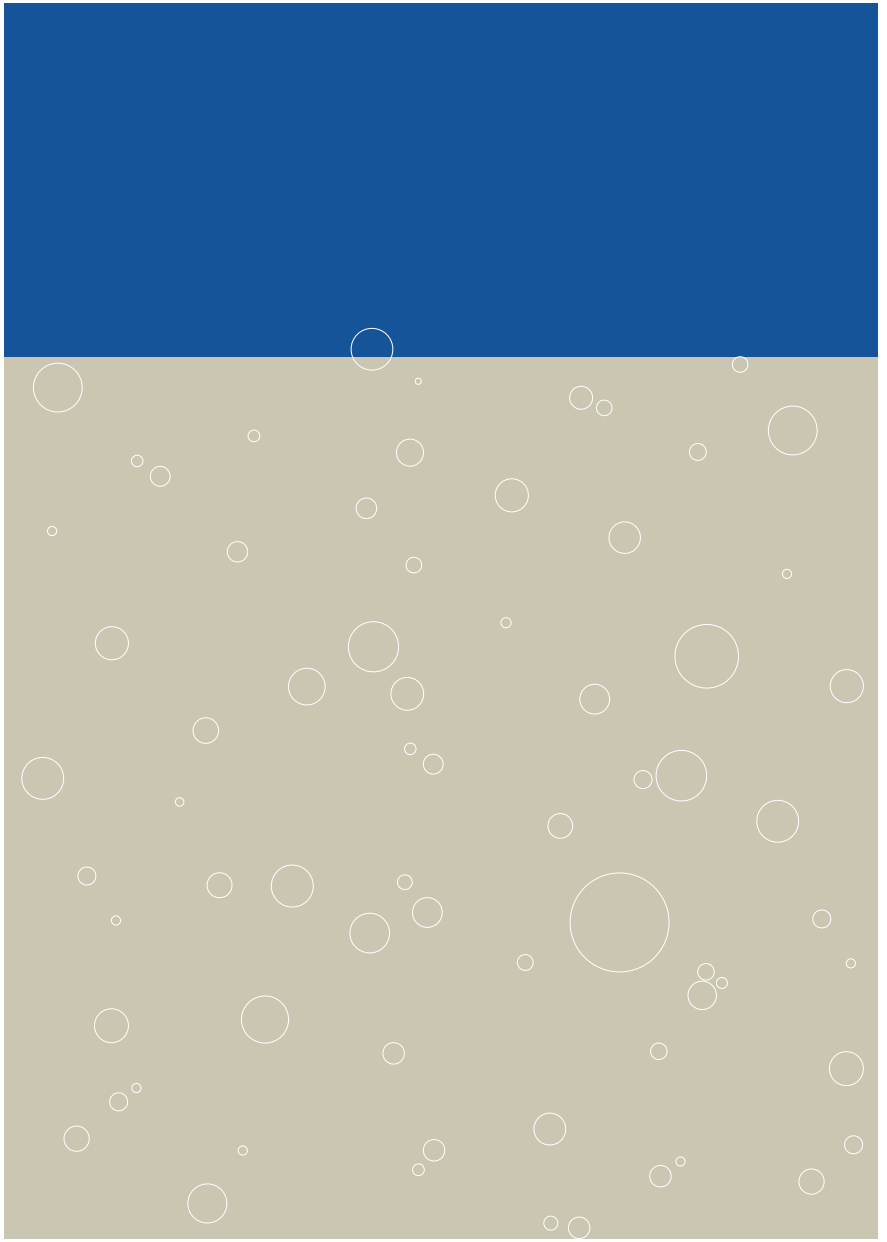
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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

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.

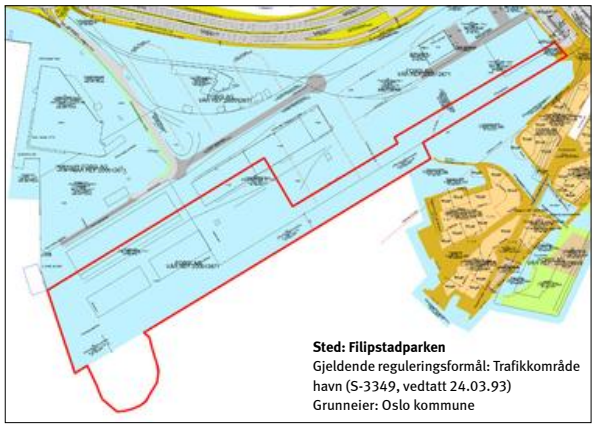
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

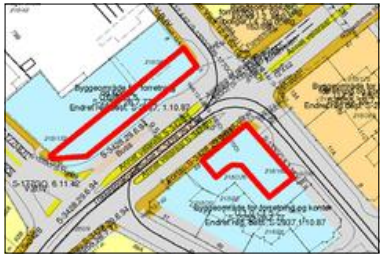


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

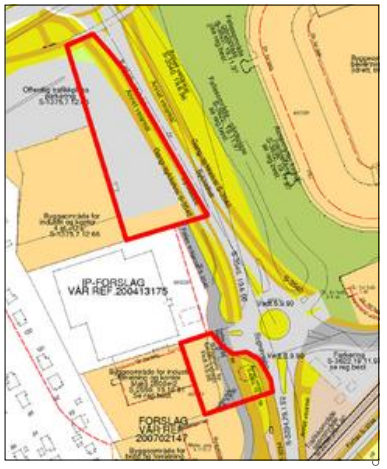
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



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



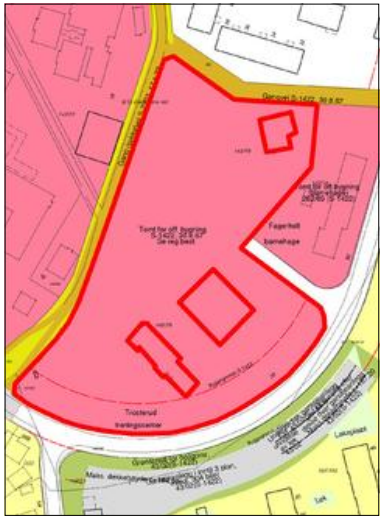
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

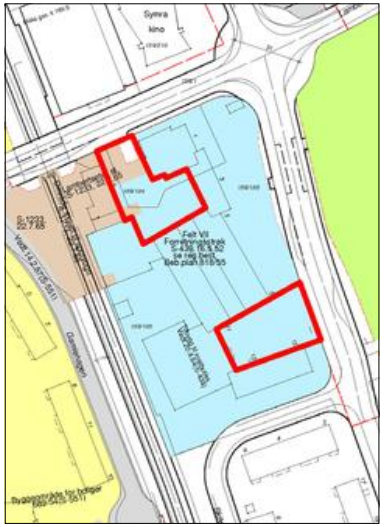
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert plan-forslag 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 re-kreasjon, 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 tilrette-legging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grønt-områdenes 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 der-for 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 møte-plasser 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 tilrette-legging 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 føl-ges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møte-plasser
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 sam-menheng, 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 møteplas-ser. Dette kan være parker, store aktivitets-/ lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skole-hager, grøntområder langs byens største vass-drag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo ut-gjør 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 sammen-hengende, 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, Lysaker-elva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sen-trale for byens biologiske mangfold. Tilrette-legging av møteplasser og ferdsel i disse om-rådene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser be-rører 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 til-rettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funk-sjon som møtested på hele eller deler av strek-ningen, 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.

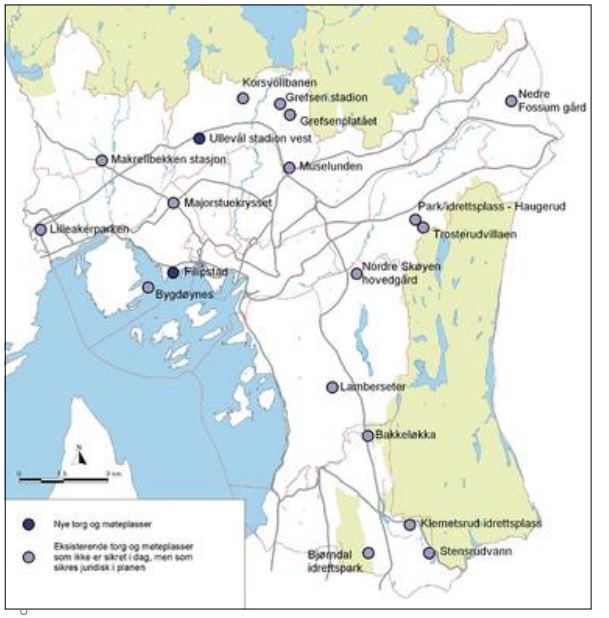
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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



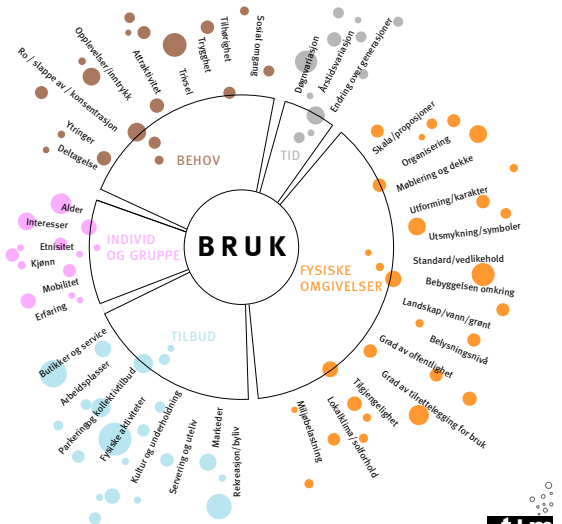
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

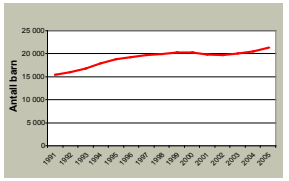
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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 utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
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.

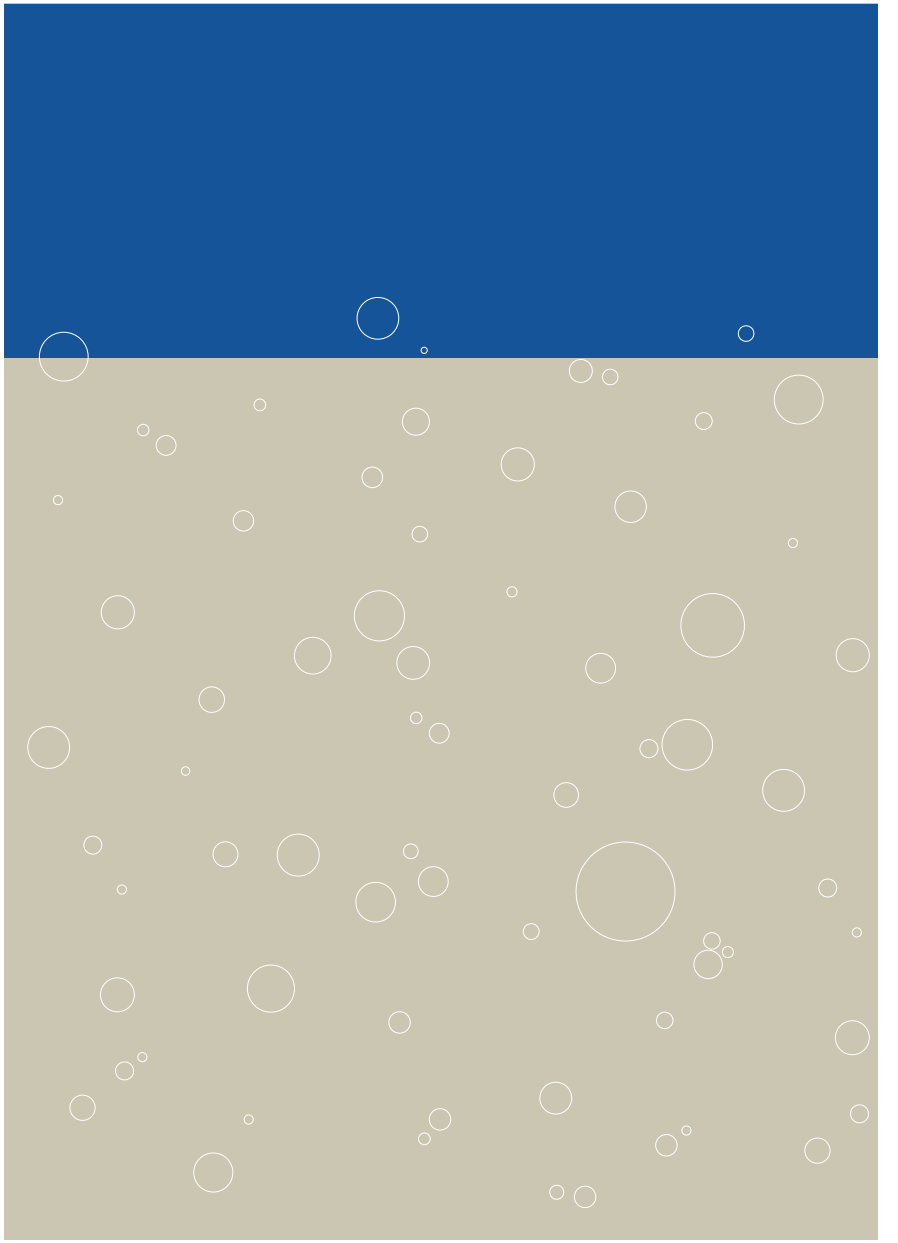
Verktøykasse, januar 2009.

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

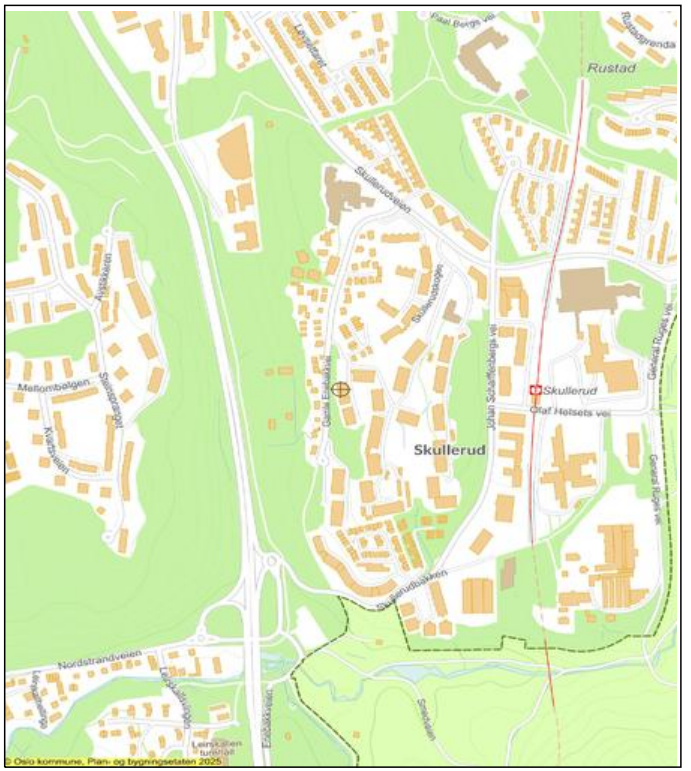
kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oversiktskart

Adr.: Gamle Enebakkvei 95 **Bydel :** ØSTENSJØ

Gnr bnr : 168 / 94 **Skolekrets (2020/2021):** Rustad



Dato: 26.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Amundsen
GAMLE ENEBAKKVEI 95

Dato: 26.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519815
8776967

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250925 for GAMLE ENEBAKKVEI 95.

GNR. 168 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1988.

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

32650 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

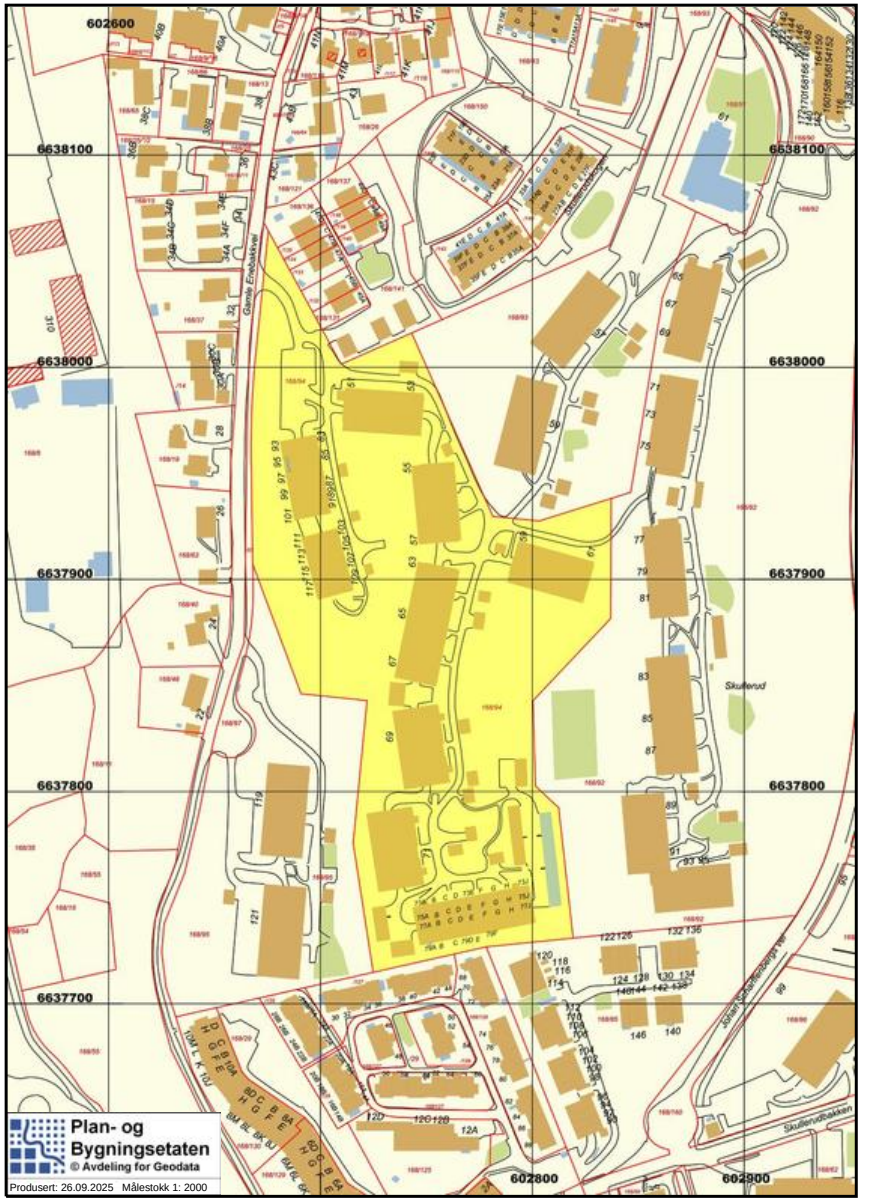
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
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





Gamle Enebakkvei 95 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.09.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo

S-3698

Menighetssøsterhjemmet gnr.168 bnr.43- Skullerud Omregulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og fellesareal parkering og felles avkjørsler.

Vedtaksdato: 02.12.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707415
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 14901, 5001397

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 mindre vesentlig endring vedtatt 12.06.2001, Sak 149/01

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 168 BNR. 43, SAMT DELER AV BNR. 93 OG 94, SKULLERUD.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet merket ØIP-9742.

§ 2. Området reguleres til:
- felt A og B: byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon).
- felt C: fellesområde -parkering
- fellesområde: felles avkjørsel I og II

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 21%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =15 000 m^2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelse for allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal utgjøre minimum T-BRA = 3000m^2.

Felt B

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 10%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =1000m^2.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Felt C

Fellesområde -parkering skal være felles for gnr. 162 bnr. 30 og gnr. 168 bnr. 43 - felt A. Det kan i alt opparbeides 50 parkeringsplasser, hvor min 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Felles avkjørsel I og II.

Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt A, bnr.89,91, 92 og bnr.93.
Felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt B, og bnr. 94.

§ 5. PARKERING

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15m2 pr. plass. Antall biloppstillingsplasser for allmennyttig formål (helseinstitusjon) som ikke dekkes av normene, skal fastsettes i bebyggelsesplan.

I felt A kan maks. 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng.

§ 6. KRAV OM BEBYGGELSESPLAN.

Før søknad om tomtedeling eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 63 og 93 kan behandles, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for tomten. Bebyggelsesplanen må redegjøre for andel av boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og arbeidsplasser, likeledes antall leiligheter, størrelser og typer. Bebyggelsesplanen må vise utformning, beliggenhet, høydeplassering av alle bygninger og anlegg (jfr. 28 - 2), støyskjerming, interne atkomstveier, parkering, minimum utomhusarealer MUA =100 m^2 pr, leilighet, eksisterende og nytt terreng, samt beplantingsarealer, herunder eksisterende enkelttrær som kan bli stående m.v.

§ 7. UTFORMING.

Felt A.

Intern adkomstvei og parkering på terreng skal henlegges til områdets østre randsone.
Hoveddelen av bebyggelse knyttet til allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal ligge på feltets nordre del, som det må redegjøres for i bebyggelsesplan.

Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfall. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
Bebyggelse på inntil 3 etasjer samt underetasje for garasje, som har en gesimshøyde inntil 10m kan plasseres 10 m fra nabogrense i henhold til grense for bebyggelse som vist på kart. Bebyggelse på mer enn 3 etasjer + underetasje for garasje, med en gesimshøyde over 10m skal ha en min avstand på 20m til nabogrensen i vest. Likeledes skal bebyggelse som har en gesimshøyde på mer enn 10m (3 etasjer samt underetasje for garasje) i feltets søndre del, ha en min. avstand på 20,0m til nabogrensen i nord/nordvest.

Felt B
Felt B kan bebygges med åpen eller tett småhusbebyggelse, tilpasset terrenget.

§ 8. STØY
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter el. forskrifter som erstatter disse, skal følges. Samtidig med bebyggelsesplan må det foreligge en støyutredning. Denne må vise hvilke tiltak som må gjennomføres for den støyutsatte bebyggelse.

§ 9. SKILT
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan for området som skal være retningsgivende for senere søknad om tillatelse til oppsetting av skilt. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 10. FJERNVARME
Viken Energinett (tidligere Oslo Energi) kan, i henhold til vedtekt til plan - og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytting til fjernvarme gjeldende.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo 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-2444

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 168, bnr. 43, 55 m.fl. Skullerud regulert til tomt for offentlig byg- ninger (helseinstitusjoner), boligområde, parsellhager m.v.

Vedtaksdato: 04.01.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001558
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 11
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 168, BNR. 43 OG 55, M. FL. SKULLERUD, REGULERT TIL BOLIGOMRÅDE, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (HELSEINSTITUSJONER), PARSELLHAGER M.M.

§ 1. Innenfor det område som er regulert til boligformål kan det oppføres boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad U= 0.4.

§ 2. Innenfor det område som er regulert til tomt for offentlige bygninger, kan det bygges helseinstitusjoner med inntil 4 normaletasjer + underetasje og maks. utnyttelsesgrad U=0,6.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for den aktuelle del av planområdet.

§ 4. Før byggemelding innsendes skal plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av tomten være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Anlegg for lek og garasjer/parkeringsplasser skal opparbeides uten unødig opphold.

§ 5. Felles avkjørsel og parkeringsplass nord i planområdet skal være felles for helseinstitusjonstomten på gnr. 168, bnr. 43 og sykehjemmet på gnr. 162, bnr. 30.

§ 6. Felles avkjørsel nord/øst i området skal være felles for boligområdet, barnehagen og parsellhagearealet. Fellesareal (parkering) nord for barnehagetomten skal være felles for boligområdet og barnehagen.

§ 7. Det skal anordnes parkering etter følgende normer:

A) Rekkehus skal ha 1,5 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
B) Leiligheter på 3 rom og større skal ha, 1,2 plass pr. leilighet hvorav 0,2 plass for reserve.
C) Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
D) For nærbutikk skal innpasses parkering på egen tomt.
E) For parsellhagene skal innpasses nødvendig parkering på egen tomt.

§ 8. Avkjørsler må tilfredsstille veivesenets krav med hensyn til stigning og siktforhold.

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: 14-0586/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Enebakkvei 95 1188 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 94, snr 199 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