

Silurveien 44



Velkommen til

Silurveien 44



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

BO HØYT & FRITT PÅ ULLERN

Lys 3-roms hjørneleilighet med panoramautsikt over byen og fjorden
|Solrik balkong |Parkering* |Heis |Fyring og v.v.

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	207 275,-
Omkostninger	133 770,-
Totalpris	5 331 045,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 004,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960

Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Silurveien 44 er en lys 3-roms hjørneleilighet i 7. etasje med vidstrakt utsikt over byen og fjorden. Leiligheten har store vindusflater, sydvendt balkong med gode solforhold og en effektiv planløsning. Heis i bygget gir enkel adkomst. Her bor du stille og tilbaketrukket, med T-bane, butikker og turmuligheter rett i nærheten, en perfekt kombinasjon av komfort og beliggenhet.
- Bo høyt og fritt med panoramautsikt
- Mulighet for kjøp av leierett til garasje
- Fri tilgang til parkering på sameiets p-plasser
- Internett, kabel-TV, fyring (A-konto) og varmtvann inkludert i fellesutgifter
- Umiddelbar nærhet til T-bane
- Ekstra lagring i disp. bod
- Nyinstallerte EL-billadere i sameiet
- Vann- og avløpsrør er fornyet i 2025 i regi av sameiet
- Noe moderniseringsbehov

Arealer og innhold

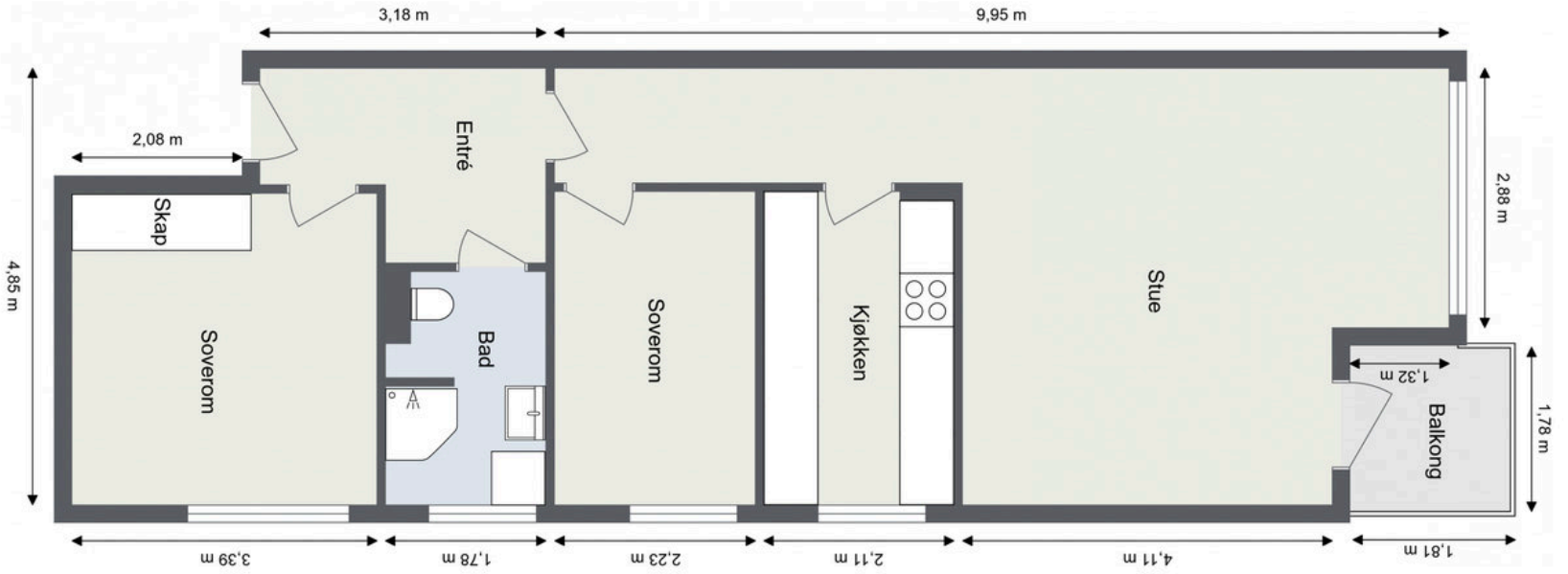
BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet








































BOSCH




















SAAB
N



Informasjon

Silurveien 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0304/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Silurveien 44, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 726, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tine Elisabeth Slang

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
207 275,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 197 275,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
129 920,- (Dokumentavgift)
2 500,- (Innflyttingsgebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 045,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 343 745,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og har en attraktiv planløsning med entré, kjøkken, stue med utgang til solrik balkong, gang, to soverom og bad. Den har en god intern beliggenhet i en stille blindvei, og enkel og trappefri adkomst via heis. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Fra stuen og balkongen nyter du en praktfull panoramautsikt over byen og Oslofjorden – et utsyn som virkelig må oppleves.
Boligen disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 2 og 4 kvm. I tillegg disponeres en del av felles bod i 7. etasje i følge selgers representant.

Standard

Leiligheten fremstår som velholdt, men har behov for modernisering, særlig på kjøkken og bad. Dette gir nye eiere en god mulighet til å sette sitt eget preg på boligen og oppgradere etter egen smak og behov. Med god planløsning og solide kvaliteter i bunn, ligger alt til rette for å skape et moderne og funksjonelt hjem.

Leiligheten rom for rom:

Entrè:
Entréen er lys med plass til både garderobe og oppheng av yttertøy. Den praktiske utformingen gjør det enkelt å organisere sko og småoppbevaring. Entréen gir en fin overgang til resten av leiligheten og skaper en funksjonell og ryddig inngang.

Kjøkken:
Leiligheten har et separat kjøkken med plass til spisebord. Innredningen er av eldre dato og bærer preg av bruk, noe som gir mulighet for oppgradering og tilpasning etter egne ønsker. Rommets størrelse og naturlige lysinnslipp gir et godt utgangspunkt for en funksjonell og trivelig kjøkkenløsning.

Stuen:
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir fantastisk utsikt mot byen og fjorden. Den åpne planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og gjør rommet ideelt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Herfra har du også direkte utgang til en sydvendt balkong med svært gode solforhold.

Balkong:
Den sydvendte balkongen byr på flott utsikt over byen og Oslofjorden, og fungerer som en lun og skjermet uteplass med gode solforhold. Et stille og behagelig sted å trekke seg tilbake, som gir leiligheten et ekstra løft i hverdagen.

Soverom I:
Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng og er utstyrt med plassbygde skap som gir rikelig med lagringsplass. De stilige skapene er integrert i rommet, og gir en praktisk og diskret løsning for oppbevaring av klær og tilbehør. Den generøse størrelsen på rommet gjør det lett å møblere, og gir deg en følelse av romslighet og komfort. Plassbygde skapene utnytter rommets potensial på best mulige måte, og gir et ryddig og organiserte inntrykk.

Soverom II:
Soverom 2 er et lyst og allsidig rom, perfekt for gjester, barn eller som kontor. Det er god plass til både seng og skap, og rommet gir deg muligheten til å tilpasse etter eget behov. Med et nøytralt interiør og enkel adkomst til resten av leiligheten, kan dette rommet lett tilpasses ulike bruksområder. Det er et praktisk og funksjonelt rom som også kan brukes som et koselig hjemmekontor.

Baderom:
Badet er av eldre dato og har behov for modernisering, men inneholder det mest nødvendige og har opplegg for vaskemaskin. Rommets størrelse gir gode muligheter for å oppgradere til en funksjonell og tidsriktig baderomsløsning etter egne preferanser.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer - Produsert i 1991
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører - Terrassedør
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Innvendige dører - Dør mellom entreen og stue.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i stuen og kjøkkenet, samt 11 mm i begge soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Kjøkken
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje og alder.

- Overflater på innvendige gulv
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje.

- Diverse utstyr og bygningsdeler
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Overflater på gulv - Bad
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger - Bad
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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

Parkering

Sameiet har et begrenset antall parkeringsplasser tilgjengelig for beboere. Plassene benyttes etter første mann til mølla-prinsippet, og det er derfor ikke garantert plass til alle til enhver tid. Hver leilighet får utdelt ett parkeringskort, som må ligge godt synlig i frontruten når bilen parkeres på sameiets område. Kortet gir rett til å benytte beboerplassene.
I februar 2025 ble det installert elbil-ladere på 32 av sameiets totalt 34 parkeringsplasser. For å benytte El-bil laderne må man registrere seg i CURRENT Charge-appen eller via deres webportal. Der kan man opprette en bruker, legge til betalingsmetode (kort eller PayPal) og eventuelt registrere en RFID-ladebrikke for enklere bruk. Ladingen belastes automatisk én gang i måneden via valgt betalingsmetode.
I tillegg finnes det et antall gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom, samt mulighet for gratis gateparkering i nærområdet, i henhold til offentlige parkeringsregler.

Garasjeplass – Leierett i Silurveien 43
Selger eier en leierett til garasjeplass i garasjeanlegget i Silurveien 43. Leieretten kan kun overdras til eiere i Silurveien 42, 43, 44 eller 46. Leieretten tilbys for kr. 200000,-. De månedlige felleskostnadene for garasjeplassen er kr. 1222,-. I følge selger bekostes eventuelle overdragelseskostnader av selger. Overdragelsen forutsetter at kjøper blir godkjent av PHM Forvaltning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det må vet være noe fuging /pynt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkere via Petter Halvorsen A/S

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro, Pål Johansen, post@alnaelektro.no

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 06.01.2020

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det må man nesten få vite av Sameiet Ullernbyggene, historikken her

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Min forgjenger ønsket spisestue istedenfor lukket rom nr 3. Jeg fikk gjort om dette til rom nr 3 i 2022 elle 2023 ved håndtverker i regi av Petter Halvorsen A/S..

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Rapport utført ved Teknologisk institutt, Bygg og innemiljø, Postboks 2608 St. Hanshaugen, 17.12.02.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Sentralfyr- avgasser ut i miljøet- viser til overnevnte rapport fra Teknologisk institutt 2002.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Sameiet Ullernbyggene kan gjøre greie for dette, se også informasjon om tomtesalg på sameiets nettsider.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Det pågår en rehabilitering jfr sameiets planer, av byggene, ABBL og styret i sameiet sender ut fortløpende informasjon om dette. Styrets arbeid, årsmøter og generalforsmalinger vedtar tiltakene og styrer prosessen. Rehabiliering er ferdig i l a høsten 2025.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Boligbygg fra 1960.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Dørcalling.

Vinduer, dører, og balkong:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.
- Tofløyet terrassedør med doble glass i koblet utførelse fra byggeåret.

- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 3 kvm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles sentralfyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke kunnskap om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 004,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 28.04.25: kr. 7.004,- i mnd.
Herav:
Felleskostnader: kr. 4.863,-
Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871: kr. 1.852,-
Avdrag lån IN - 2223.88.09871: kr. 289,-

Felleskostnadene inkluderer: Fyring, varmtvann, kabel-TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, trappevask, løpende drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

Det er planlagt økning i felleskostnader i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Se punkt under gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider.

Sameiet Ullernbyggene er også i gang med et større tomtesalg, hvor en del av eiendommen planlegges solgt for å finansiere det pågående rehabiliteringsprosjektet og fremtidige vedlikeholdsbehov. Inntektene fra salget vil bidra til å redusere fellesgjelden og potensielt dempe økningen i felleskostnader for beboerne.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes en garanti for at tomtesalg blir gjennomført.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 7.004,- i mnd. Se punktet under felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har dermed ikke kjennskap til strømforbruk.
- Innboforsikring.
- Innflyttingsgebyr kr. 2.500,-. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.
Etc.

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

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullernbyggene, orgnr. 971527250

Om sameiet

Sameiet Ullernbyggene består av tre blokkbebyggelser med totalt 119 seksjoner over 11 etasjer i tidstypisk funkisstil fra 1962. De er tegnet av arkitektene Nansen og Reinhardt og adressen er Silurveien 42, 44 og 46. Byggene er oppført på en felles eiet tomt på 11 828 kvm. Leilighetene er selveierleiligheter og består av 4-romsleiligheter på 95 kvm og 3-romsleiligheter på 72 kvm. Rundt bygningene er det pent opparbeidede og beplantede utearealer med sittegrupper og lekeplass for de minste. Det er biloppstillingsplasser og gjesteparkering utenfor. I tillegg har vi en felles eiet tomt på ca 8 000 kvm med flott skog, samt gressbane som opprinnelig var tennisbane fra 60-tallet. Denne er yppelig til ballspill og picnic. Den gamle lekeplassen fra 60-tallet på det innegjerdete området er oppgradert etter dagens standard i 2012.
Velkommen til store og små.

Rundt bygningene er det pent opparbeidede og beplantede utearealer med sittegrupper og lekeplass for de minste.

Sameiet har solgt en del av tomten som ligger i skråningen på oppsiden av byggene. Endelig beløp beregnes på basis av utnyttelsesgraden av prosjektet. Deler av fortjenesten settes av til oppgradering av byggene, mens resten utbetales til eierne. Det er antatt at det kan gå 2 år før salget blir gjennomført.

Sameiet har ingen lån per i dag. Ref. ekstraordinært sameiermøte 02.04.2024 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp et felles lån på inntil 76 MNOK for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil opptas gradvis ved behov for å dekke løpende kostnader. Ifølge styreleder er planen at låneopptaket begynner i september 2024 og blir innfridd når salget av tomten er gjennomført.

Antatt månedlig kostnad for denne leiligheten (4-roms) er 5 071 kr, for dette lånet, med en andel fellesgjeld på kr 701 538,-. På årsmøtet (30.05.2024) ble det vedtatt ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Arbeidet planlegges å starte med vann og strøm, herunder tilrettelegging av økt strømforsyning til byggene og seksjoner, tilrettelegging og etablering av ladepunkter for elbil. Plan- og Bygningsetaten har gitt rammetillatelse til søknadspliktige aktiviteter og eventuelle forutsetninger om godkjennelse fra etater jobbes videre med. Det vil også gjennomføres utskifting av vinduer i dårlig stand.

Hjemmeside: https://ullernbyggene.no/

Dyrehold: Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at de ikke sjenerer andre beboere.

Fellesvaskeri:

Vaskeriet kan benyttes etter forhåndsreservert tid på tavlen utenfor. Det er bare nummererte hengelåser med leilighetens seksjonsnummer som kan benyttes. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 23.00. Vaskemaskiner og tørketromler, samt vaskerom/rullerom, rengjøres og ryddes etter bruk.

Balkong og boder:
Balkonger og boder er å regne for sameiets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for beboer.
Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer. Utvendig montering av parabolantenner tillates ikke

Infor fra forretningsfører:
- Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Vedlikeholdsarbeidet startet i fjor og som trolig avsluttes i juli i år som omfatter vann- og avløpsrør og strøm. Lånet vil bli utbetale i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjelldel vil øke i denne perioden.

- Det er vedtatt Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) for 2223.88.09871 . Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

- Vi har nå 32 ladeplasser for elbiler. Vi har en tomt vi har en avtale med Backe om å selge, men salget av avhengig av godkjent rammetilatelse og Plan og Bygg har gitt avslag. Avslaget er klaget på og Backe jobber videre med saken.

Saker fra ekstraordinært årsmøte 2024:
Låneopptak:

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene. Styret vil presentere endelig finansieringsplan/løsning overfor seksjonseierne på årsmøte når denne foreligger. Det ble stilt spørsmål om det ville være hensiktsmessig å utsette el-arbeidene, for å redredusere lånebeløpet i denne omgang. Styret svarte at el-arbeidene bare utgjør en liten del av totalarbeidet og at det vil medføre store ekstrakostnader å dele planlagt arbeid i to. Videre kom det forslag om at Styret burde legge opp til et såkalt IN lån, hvor sameiere individuelt kan nedbetale på sin andel av lånet.
Håndsopprekking viste at det var klart flertall blant de fremmøtte for IN lån. Styret lovet å vurdere IN lån i sitt videre arbeid med finansieringen
Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

Andre saker:
Tomtesalg:
Utdrag fra sameiets hjemmeside: (https://ullernbyggene.no/tomtesalg/):
"Sameiet har inngått en avtale om salg av tomt. Overføringen av eiendomsretten til kjøper er betinget av at det blir vedtatt en reguleringsplan til boligformål på den solgte eiendommen og Silurveien 41 samlet, med en utnyttingsgrad på minst 140 % regulert BRA.

Oppgjøret for overtakelsen er todelt:
Oppgjør 1: Inntil kr 3 millioner skal betales innen 14 dager etter inngåelsen av kjøpekontrakten, dvs. i 2019. Beløpet er begrenset til selgers kostnader ved inngåelse av avtalen.
Oppgjør 2: Ved overtakelse betales en kjøpesum på kr 13 000 per kvadratmeter BRA bebyggbart areal for det samlede tomtearealet (den solgte eiendommen og Silurveien 41)."

Ved spørsmål om salgssum opplyser styreleder i mail datert 14.02.2025 at: "Den ser ut til å ende på rundt 120 MNOK, men den er betinget endelig utnyttelsesgrad og hva KPI har vært frem til rammetilatelse foreligger."
Ved spørsmål om planen for disse midlene når det eventuelt utbetales, opplyses det videre at: "Planen er å betale ned hele lånet. Vedtaket fra årsmøtet i sameiet er at resten skal betales ut til eierne."

Det understrekes ref. mail fra styreleder at salget av tomten og salgssum er betinget av endelig utnyttelsesgrad og hva KPI har vært frem til rammetilatelse foreligger. Det er således ingen garanti, og selger/megler har intet ansvar for videre prosess.
Siste nytt om tomtesaken hos Oslo kommune, Plan og bygg finner du her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=20211322018filei d=9847204

Utdrag fra protokoll til årsmøte 2024:
Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg.
I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.
Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.
Vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.
Vedtaket ble godkjent med mer enn 2/3 flertall.

Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Vedtak:
Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til
"Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal
fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som
skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier.
Vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

Disponering av salgssum fra tomtesalg.
Vedtak:
Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Det vedtas at alle midler fra tomtesalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.
Forslaget ble trukket.

Budsjett for 2024
Se vedlagte budsjett for 2024 (vedlagt salgsoppgaven)
Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostandene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.
Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.
Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag

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 207 275,- pr. 28.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238809871, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 28.04.2025: 44 766 418
Andel av saldo: 310 878
Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.08.2054)
Flytende rente

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441860

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og solrik plassering på et høydedrag i veletablerte omgivelser på Ullern, med en sjelden flott utsikt over både Oslo by og Oslofjorden. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler på alle trinn, offentlig transport og et rikt utvalg av butikker og servicetjenester. Området passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av urbane kvaliteter og nærhet til natur og rekreasjon.

Nærliggende servicetilbud
Dagligvarebutikker som Joker, Rema 1000 i Vækerøveien og både Kiwi og Coop Prix på Lilleaker gir gode handlemuligheter i hverdagen. For mer variert shopping og spisesteder ligger CC Vest kun 15 minutters gange unna, med et bredt utvalg av kjedebutikker, kaféer og restauranter. Også Røa senter er lett tilgjengelig, og tilbyr småbutikker, apotek, vinmonopol og hyggelige spisesteder. Med T-banen fra Ullernåsen kan du også raskt ta deg til Bekkestua, hvor du finner et enda større servicetilbud og gode møteplasser.

Natur og fritid
I umiddelbar nærhet ligger Mærradalen – en naturskjønn dal med rikt biologisk mangfold, formet av Mærradalsbekken. Her går en populær turvei fra Ullernschausseen til Sørkedalsveien, og det finnes stier videre mot Bogstad. Bogstadvannet og området rundt byr på både bademuligheter, golfbane og besøksgård med kafé. Om vinteren ligger Wyllerløypa og Oslo Vinterpark en kort biltur unna, med både alpinbakker og langrennsløyper. Nordmarka gir også fantastiske muligheter for helårsturer med sitt nettverk av stier, turhytter og stille skogsvann. Mot fjorden finner du Sollerud badestrand og Vækerøparken ca. 2,5 km unna. Turveien langs Lysakerelven strekker seg fra Lysaker helt opp til Fossum og byr på en vakker rute for både gåturer, løping og sykling. I nærområdet finnes også lekeplasser og hyggelige uteområder til felles bruk for beboerne i Silurveien.

Trening og idrett

Området har et rikt utvalg av tilbud for trening og idrett. Ullern og Røa Idrettslag tilbyr blant annet fotball og bandy, mens Njårdhallen huser aktiviteter som håndball, turn, tennis og fekting. SATS har treningssentre både på CC Vest og ved Røa Bad – sistnevnte med svømmebasseng, badstue og trening i vann. Ullern Treningsstudio er også et godt alternativ for den som ønsker kortreist trening i hverdagen.

Kollektivtransport
Med T-banestasjonen Ullernåsen bare ca. 200 meter unna, kommer du deg raskt og enkelt til Oslo sentrum – på under 15 minutter. I tillegg går bussrute 23 fra Radiumhospitalet til både Lysaker og Simensbråten. Trikkelinje 13 fra Lilleaker gir en behagelig reise mellom Bekkestua og Bjørvika. Lysaker stasjon fungerer som en viktig kollektivknutepunkt med lokale og regionale tog, Flytoget og flere bussforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort for høyhuset, datert 1962.

Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 2014.

Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-576. Boligen ligger på en tomt som også er regulert etter V240856, V251055, V070656, V150561, V300909N2 og KDP-17. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Småhusplanen:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen - reguleringsplan S-4220). Saksnummer: 202102096. Fortsetter i sak: 202300230 - Midlertidig forbud mot tiltak. Saksnummer: 202304720: Plan- og bygningsetaten (PBE) har siden februar 2021 jobbet med en revisjon av småhusplanen. De viktigste endringene er blant annet at en mindre andel av tomtene kan utnyttes til bebyggelse når de skal utvikles, og at det innføres en minstestørrelse for tomter per boenhet som skal bygges. Trær, terreng og vegetasjon skal ivaretas bedre enn i dag. 26. september 2023 vedtok Byrådsavdelingen for byutvikling den nye

småhusplanen. Det er kommet innsigelser på reguleringsvedtaket fra Statsforvalteren og NVE, som nå er til forhandling. Endelig vedtak for småhusplanen er enda ikke stadfestet. Se kommunen og PBE sine nettsider for mer informasjon: (https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/) (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230)

Pågående plansaker i nærheten:
Saksnr.: 202007578
Saken gjelder: Silurveien 41 -Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger og friområde
Forslag: Forslagstiller ønsker å erstatte to lavblokker med boligblokker i 7-8 etasjer (29 meter) over et garasjeanlegg. PBE kan anbefale å iverksette et planarbeid for noe høyere tetthet enn den eksisterende grunnet stasjonsnær beliggenhet, men foreslått bebyggelse vurderes som for omfattende. Lavblokkene bør beholdes, og eventuelt suppleres med bebyggelse med tilsvarende typologi/skala. For at PBE skal kunne anbefale et forslag må det tilpasses
omkringliggende bebyggelse og terreng, samt tilfredsstille krav til gode utearealer og sikre forbindelser i området. Dersom ikke planinitiativet justeres etter våre anbefalinger, vil vi vurdere å stoppe etter oppstartsmøtet, jf. pbl. § 12-8.

Saksnr: 202457833
Saken gjelder: Ullernchausséen 52 - Utarbeidelse av planforslag - Nybygg - Oslo Science Hub
Forslag: Oslo Science Hub foreslår å legge til rette for et forskings- og næringsbygg med laboratorier, kontorer, biobank, logistikkareal og servicenæring i Ullernchausséen 50, 50B og 52 og Husebybakken 2-4.

Saksnr: 201701323
Saken gjelder: Husebyplatået - Noreveien 22, 24, 26, Husebybakken 28 B mfl.- planforslag til politisk behandling
Forslag: Husebyplatået AS foreslår å omregulere Husebyplatået fra høyspentanlegg, kontor, barnehage og friområde, til boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og friområde mm. Hensikten er å legge til rette for bymessig utvikling av utviklingsområdet Montebello iht. Kommuneplan 2018. Planforslaget innebærer 64100 m2 bruksareal (BRA) bebyggelse med høyder tilsvarende 3-11 etasjer pluss takoppbygg, hvorav ca 480-550 boliger. Noreveien 24 og 26 reguleres til bevaring med ny bruk. Dagens friområde i nord erstattes i planområdet. Oslobygg KF fremmer alternativ 2 med 4-parallell skole og flerbrukshall og mindre utnyttelse
i feltene i vest, 51450 m2 BRA i 3-10 etasjer pluss takoppbygg, og ca 265-335 boliger.

Saksnr:202457627
Saken gjelder: Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Bestilling av oppstartsmøte
Forslag: Statens vegvesen ønsker å oppgradere eksisterende gang- og sykkelvei mellom Monolitveien og Radiumhospitalet til sykkelvei med fortau.

Pågående byggesaker i nærheten:
Saksnr: 202208438 - Silurveien 18 - 20 - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnr: 202214987 - Silurveien 42 - 46 - Vedlikeholds- og utskiftningstiltak
Saksnr: 202553159 - Silurveien 42, 44 og 46 - Utskifting av branndører
Saksnr: 202104472 - Silurveien 30 - Oppføring av bod under veranda og utvidelse av veranda
Saksnr: 202217663 - Silurveien 43 - Bruksendring fra forretning til bolig
Saksnr: 202004717 - Silurveien 43 - Boring av energibrønner
Saksnr: 202550946 - Montebello terrasse 15 - Ombygging av omsorgsboliger og

dagsenter - Rehabilitering, bruksendring og tilbygg
Saksnr: 202113310 - Montebello terrasse 9 - Riving av eksisterende og oppføring av ny garasje
Saksnr: 202113476 - Montebello terrasse 9 - Oppføring av støttemur
Saksnr: 202200527 - Ullernkammen 11 A - Påbygg, tilbygg, sammenføyning fra tomannsbolig til enebolig, riving av uthus
Saksnr: 202456274 - Ullernkammen 8 - Oppføring av fire eneboliger, ny adkomst, retablere skråning mot vei med mere

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1962/15406-1/105 Bestemmelse om veg Tinglyst
30.11.1962
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-28/726
Gjelder denne registerenheten med flere

1967/16695-1/105 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst
28.11.1967
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 28 bnr 728
Overført fra: 0301-28/726
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/9982-123/105 Erklæring/avtale Tinglyst
03.06.1975
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER
DEN TIL ENHVER TID PÅHVILENDE PANTEGJELD
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/15464-2/105 Erklæring/avtale Tinglyst
22.08.1975
Pliktig medlemskap i Sameiet Ullernbyggene.
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/43219-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst
23.08.1991
Erklæring om nettstasjon nr 425.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 880,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3900,- (inkl. 1 x visninger)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 149 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

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

Vedlegg

Silurveien 44

Silurveien 44

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 🚗 5.3 km

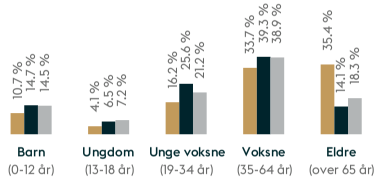
Offentlig transport

Ullernåsen	Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	14 min 🚶 1.1 km
Ullern	Linje 13	18 min 🚶 1.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 10.2 km

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år)	60 barn	8 min 🚶 0.6 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	10 min 🚶 0.8 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

⚽ Ullernåsen Boligsameie	14 min 🚶
⚽ Bjørnsletta skole	14 min 🚶
🏋 Ullern Trening	13 min 🚶
🏋 Velværelset Treningsstudio	4 min 🚗

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

SILURVEIEN 44, 0380 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 762 Seksjon: 63
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	02/05/2025
Utskriftsdato:	05/05/2025
Oppdragsnummer:	97572
Referansenr:	

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

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i kjelleren og del av en bod på samme etasjeplan.
Hjørneleilighet i 7. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten holder eldre standard og oppussing bør påregnes.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Det var rør-rehabilitering i regi av sameiet pågående under befaringen. Arbeidet var tilnærmet ferdig.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 7. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 7. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tine Elisabeth Slang
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Tine Elisabeth Slang , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 762 Seksjon: 63
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	33 / 4 359
Hjemmelshaver:	Tine Elisabeth Slang
Adresse:	Silurveien 44, 0380 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	02/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
7. etasje	75	75	0
Sum bolig:	75	75	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
7. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
7. etasje	75	0	0	3
Sum bolig:	75	6	0	3
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
7. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 2 og 4 kvm. I tillegg disponeres en del av felles bod i 7. etasje i følge selgers representant.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Dørcalling.

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 ikke er utført oppgraderingsarbeider som krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

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

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet terrassedør med doble glass i koblet utførelse. Døren er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: En glatt dør fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Original dør med blyglass mellom entreen og stuen.
Glatte malte innvendige dører fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i stuen og kjøkkenet, samt 11 mm i begge soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

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 stuen, ca. 3 Kvm.
Tremmer i plast på betongdekket. Rekkverk i malt murpuss.

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

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato internt i leiligheten.
Eldre avløpsrør.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Det var ikke vanntrykk i leiligheten under befaringen, på grunn av felles rørrehabilitering i blokka. TG: 2

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hovedstoppekran har adkomst fra hovedsoverommet.
Kranen er helt ny i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

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 skrusikringer og jordfeilautomater, montert i oppgangen.

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

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

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

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 innredningen på grunn av normal bruksslitasje og alder. TG: 2

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: Vinylbelegg på kjøkkenet. Parkett i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater og malt tapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2, 47 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i hovedsoverom fra byggeåret.

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

Generelle opplysninger – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Badet er av noe eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hjelpesluk i dusjen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen og badet generelt, dette kan medføre risiko for vannansamling.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Overflater på innvendig himling – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 7. etasje

Beskrivelse: Veggen på baksiden av badet mot soverom et var åpen i forbindelse med rehabilitering av felles rør.
Det var ingen antydning til fukt i denne åpningen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Slang, Tine Elisabeth	9578-5997-4-327679	2025-04-28 23:00:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 44, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Tine Elisabeth Slang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 639786
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det må vet være noe fuging /pynt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkere via Petter Halvorsen A/S.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro, Pål Johansen, post@alnaelektro.no

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

Når ble kontrollen utført? 06.01.2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Ullernbyggene har stått for dette.

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

Eventuell kommentar: Det må man nesten få vite av Sameiet Ullernbyggene, historikken her.

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

Eventuell kommentar: Min forgjenger ønsket spisestue istedenfor lukket rom nr 3. Jeg fikk gjort om dette til rom nr 3 i 2022 elle 2023 ved håndtverker i regi av Petter Halvorsen A/S..

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Beskriv: Rapport utført ved Teknologisk institutt, Bygg og innemiljø, Postboks 2608 St. Hanshaugen, 17.12.02.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Sentralfyr- avgasser ut i miljøet- viser til overnevnte rapport fra Teknologisk institutt 2002.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Sameiet Ullernbyggene kan gjøre greie for dette, se også informasjon om tomtesalg på sameiets nettsider.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det pågår en rehabilitering jfr sameiets planer, av byggene, ABBL og styret i sameiet sender ut fortløpende informasjon om dette. Styrets arbeid, årsmøter og generalforsmalinger vedtar tiltakene og styrer prosessen. Rehabiliering er ferdig i l a høsten 2025.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0304/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Slang, Tine Elisabeth	**2025-04-28**

Identifikasjon

bankID Slang, Tine Elisabeth

SIGNICAT

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

Kvittering for levert ordre: 1004343

Oppdragsnummer: 14-0304/25
Matrikkel: 301/28/726/0/63
Adresse: Silurveien 44, 0380 OSLO
Ordre bestilt: 2025-04-28 07:20:09
Ordre ferdig: 2025-04-28 08:10:39

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ullernbyggene

Vedtatt på konstituerende møte 30. september 1975. Endringer foretatt på ordinært årsmøte 6. juni 1985, på ekstraordinært årsmøte 14. juni 1989 og på ekstraordinært årsmøte 6. oktober 1999, i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret på ordinært årsmøte 18. april 2012, 23. april 2014, 13. april 2016 , 16.juni.2020 og ekstraordinært årsmøte 16. november 2021
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 12. mai 2022

§ 1 Navn og opprettelse. Eiendommen.

§ 1.1 Sameiets navn er **Sameiet Ullernbyggene**. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 3. juni 1975.
Eiendommen gnr 28 bnr 726, Silurveien 42, 44 og 46 er oppdelt i 119 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 1.2 Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 2 Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, se dog § 4 tredje ledd.

Erverver av seksjon, samt leietaker av bruksenheten må meldes til styret for skriftlig godkjenning før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenningen kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse ansees alltid på tenkt bruk i strid med sameiets

vedtekter.

Den som vil overdra eller leie bort sin seksjon, er forpliktet til å gjøre medkontrahenten kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen og fellesarealene kan ikke nyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe og /eller sjenanse. Seksjonen kan kun benyttes til beboelse, det er således ikke tillatt å drive utstrakt hybelutleie eller etablere bokollektiv i leilighet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 3 Seksjonseiers forpliktelser

Kjøper av seksjon skal betale gebyr på 2500 kr når eierskiftet gjennomføres ved registrering hos ABBL. ABBL krever inn gebyret sammen med første innbetaling av fellesutgifter.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Skade på eiendommen som skyldes en seksjonseier, vedkommende sin husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, må av seksjonseieren erstattes eller utbedres uten opphold.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnadene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

Hvis en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, er dette å anse som vesentlig mislighold.

§ 5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

§ 5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren eventuelt har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Det er forbudt å gjøre endringer på felles brannvarslingsanlegg i seksjonene.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder for eksempel trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ *8* Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fatte vedtak om opprettelse av fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Den enkelte seksjonseier innbetaler til fondet åkontobeløp fastsatt av styret.

§ 9 Kameraovervåkning

Sameiet har kameraovervåkning og er underlagt reglene for dette.
Sameiet har installert kameraovervåkning i alle kjellerganger, i, inngangspartier, sykkelbod og søppelrom for å forebygge tyveri og hærverk. Spørsmål knyttet til overvåkningskameraene rettes til styret. Opptakene slettes etter 7 dager. Tyveri og hærverk med antatt dato og tidspunkt må derfor meddeles styret umiddelbart.

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.
Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon

§ 13 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. Fra 2021 vil all kommunikasjon med seksjonseierne skje elektronisk.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap og revisjonsberetning samt forslag til driftsbudsjett. Innkallingen skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse og dokumentene skal være tilgjengelige på årsmøtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1) konstituering,
2) informasjon fra styret,
3) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
4) eventuell godtgjørelse til styret,
5) driftsbudsjett,
6) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ~~ikke~~ opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av felleskostnader
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan vedta endring av husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 Styret

Sameiet ledes av et styre, som velges av årsmøtet og som består av 4 til 5 medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Dersom styret består av 4 medlemmer, skal det velges 2

varamedlemmer, ved 5 medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styrelederen velges særskilt. Styret kan velge nestleder. Minst halvparten av medlemmene skal være seksjonseiere.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret ansetter forretningsfører, vaktmester, vaskehjelp og eventuelle andre funksjonærer og fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

I felles anliggender forplikter styret seksjonseierne ved underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 23 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 24 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni

2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Tatt til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Finn Jebsen ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det ble stilt spørsmål om hvorvidt møte var lovlig innkalt. Det ble registrert at det var 13 stemmer imot innkallingen.

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Styret vil presentere endelig finansieringsplan/løsning overfor seksjonseierne på årsmøte når denne foreligger.

Det ble stilt spørsmål om det ville være hensiktsmessig å utsette el-arbeidene, for å redusere lånebeløpet i denne omgang. Styret svarte at el-arbeidene bare utgjør en liten del av totalarbeidet og at det vil medføre store ekstrakostnader å dele planlagt arbeid i to. Videre kom det forslag om at Styret burde legge opp til et såkalt IN lån, hvor sameiere individuelt kan nedbetale på sin andel av lånet. Håndsopprekking viste at det var klart flertall blant de fremmøtte for IN lån. Styret lovet å vurdere IN lån i sitt videre arbeid med finansieringen

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

3. Opprettelse av lekeplass.

Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom. Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes."

Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme.

Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ekstraordinære årsmøte ble avsluttet kl 20:25

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Finn Jebsen (sign.)	03.04.2024

Sameiet Ullernbyggene



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Låneopptak

3 Opprettelse av lekeplass.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: https://abbl.bbl.no/minside

20.03.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Geir Eirik Jacobsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ved digitalt møte må det forligge et forslag.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

3. Opprettelse av lekeplass.

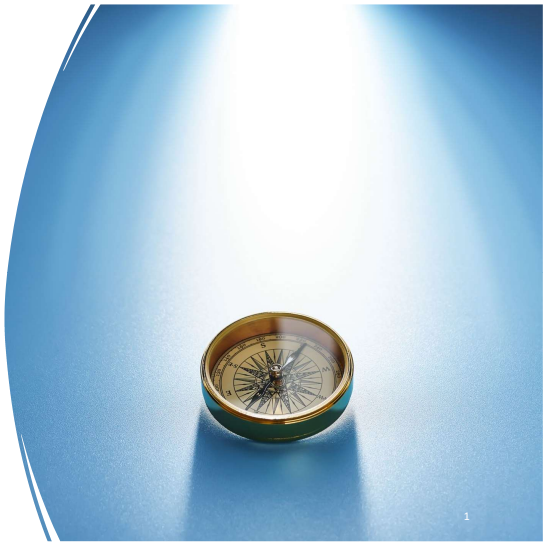
Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak: Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Agenda for informasjonsmøte

1. Backe redegjør for tomesalgssituasjonen.
2. Ansnes og BER redegjør for rehabiliteringen.
3. Styret redegjør for vedtakende som skal vedtas på ekstraordinær generalforsamling 2 april.



Informasjonsmøte om rehabiliteringen og lekeplassforslaget

Øraker skole

18.03.2024



Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.

2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

3

Vedtak styret søker 2.april:

1. **Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.**

2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

4

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet har hatt utfordringer med primære elementer av infrastrukturen i byggene i noen år.
- I den anledning har styret jobbet med BER, AFRY og Ansnes for å få laget en plan for oppussing og utbedring av de mest prekære utforingene, som gjelder strøm og vann.
- Resultatet av dette arbeidet viser så langt at kostnadene ved oppgradering av standardene på vann og strøm vil totalt kunne ha en kostnadsramme på 76 MNOK inkludert mva.
- Rammen er en grovskisse og endelig anbud er ikke innhentet.



Ullernbyggene - Prosjektbudsjett mars 2024

Totalentreprise Ansnes Entreprenør AS (estimert målpris)	62 500 000
Buffer - Risiko/uforutsett entreprise - 15 %	9 375 000
Anleggsbidrag Elvia	625 000
Gebyrer byggesøknad	250 000
Arkitekt og andre tekniske rådgivere	500 000
Byggherregaranti iht. NS 8407	250 000
Juridisk rådgivning	625 000
Prosjektoppfølging	1 750 000
Sum inkl. Mva	**75 875 000**

6

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet er i en sitasjon hvor vi venter på en avklaring rundt salget av tomten.
- Kriteriet for utbetaling av kjøpesummen er når det foreligger en rammetillatelse for bygging på tomten for Backe og ABBL
- Om de får rammetillatelse og når det eventuelt skjer er usikkert noe som også gjør utbetalingstidspunktet ukjent.

BACKE

A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

7

Låneopptak

- For å opprettholde fremdrift i det nødvendige oppussingsarbeidet har styret i samarbeid med forretningsfører startet innhenting anbud på banklån for å kunne finansiere arbeidet som ønskes startet.

- **Lånedetaljer:**
- Lånebeløp: 76 000 000
- Indikert nominell rente: 7,25%
- Løpetid: 25 år
- Terminer per år: 12

- Styret ser for seg at lånet vil kunne nedbetales med oppgjør fra tomtesalget.

Handelsbanken

BoligBanken

SPAREBANKEN ØST

8

Lånebeløp og kostnad per leilighet

	Lånebeløp per leilighet	Antatt månedlig kostnad
3 roms	526 154	3 803
4 roms	701 538	5 071
Sammenslåtte enheter	1 052 308	7 606
Leilighet over hel etasje	1 636 923	11 832
Totalt for alle i sameiet	**76 000 000**	**549 333**

Tallene er en indikasjon og avhengig av endelig tilbud fra banken. Renten er nominelt 7,25%, nedbetalingstiden er 25 år.

9

Vedtak nummer 1 for sameiermøtet den 2 april:

Styret søker en godkjennelse fra sameiet for å ta opp felleslån på 76 MNOK kr for å kunne jobbe videre med rehabilitering.

10

Spørsmål og svar om finansieringen



Er det tatt høyde for uforutsette kostander?

- Ja, det ligger en buffer på ca. 15% av totalentreprisen i kostnadsrammen som er presentert.
- Skulle kostnadsrammen vise seg å være for lav og tomtesalget drøye eller ikke bli gjennomført vil det kunne bli aktuelt å hente inn mer penger.

Hvorfor kan det ikke betales inn penger fra hver sameier istedenfor å ta opp lån?

- Å ha en innvilget lån gir en forutsigbar likviditetssituasjon for sameiet og for Ansnes.
- I tillegg vil et stort administrasjonsarbeid falle på styret og forretningsfører for å administrere innhenting av pengene.
- Pengene som betales inn nå vil det være nåværende eier som dekker. Noen som flytter inn i etterkant vil dra nytte av oppussing som er gjort, men ikke betale for det. Et felleslån vil på andre siden følge leiligheten og ikke eieren.
- Å ta opp individuelle lån vil bety at etableringsgebyr må dekke av hver enkelt seksjonseier. Det vil si rundt 2.000 kr multiplisert med 119 seksjoner (hvis alle låner individuelt) kun i etableringsgebyr. En betydelig sum for sameiet total.
- I verste fall vil enkelte også måtte selge leiligheten sin fordi de ikke har mulighet til å skaffe pengene som trengs.

13

Hvorfor tilbys ikke muligheten for IN lån?

- Bankenes kredittpolicy tilsier at de ikke inngår avtaler om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) med boligsameier. Det vil derfor for boligsameier ved lånefinansiering av fellesgjeld, vil banken dermed alltid ta med i tilbudsbrevet følgende tekst:
- «*- Dersom boligsameiet har vedtatt adgang for individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån. Dette betyr at en individuell nedbetaling er en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.*»
- Dvs. at selv om du har nedbetalt din del av lånet vil du stå ansvarlig ovenfor banken for det resterende lånet til sameiet, sammen med resten av sameierne.

14

Er de foreslåtte tiltakene en del av oppussingen lagt frem i BER planen på 70 MNOK som var grunnlaget for tomte salget?

- Ja, vann og strøm er elementer av BER planen.
- Elbil var ikke nevnt spesifikt i BER planen, men er et kommunalt krav som har kommet i etterkant av utarbeidelse av rapporten.
- Kostnadene for arbeidet som skal utføres har gått kraftig opp fra 2017.

15

Hvorfor prioriteres elbilladere i denne omgangen?

- Sameier og borettslag er lovpålagt å tilrettelegg for elbil ladning.
- Oslo kommune har også lagt en plan for utfasing av bensin- og dieselbiler.
- I tillegg er det synergier mellom å oppgradere det elektriske anlegget og det å etablere elbilladning.
- Anlegget vil betales ned av brukere over tid, men sameiet vil måtte legge ut for kostnaden av installasjonen i forkant.

16

Hvilke andre tiltak vil styret jobbe med fremover:

- Varmeanlegg, inkludert berg varme
- Fasade
- Verandaer
- Vinduer

17

Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjennelse for å ta opp felleslån på 76 MNOK.

2. **Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.**

18

Anlegge felles lekeplass

- Plan og bygg har stilt krav om tilgang på en lekeplass for eiendommen som skal bygges ut.
- Backe har ikke fått godkjent sine lekeplassforslag på sin tomt.
- Backe foreslår å bygge ny lekeplass på sameietets tomt, men ønsker at beboerne på tomten som selges også får tilgang til lekeplassen.
- Ved å si ja får sameiet inntekten fra tomtesalget og en ny lekeplass.

19



Noen momenter til lekeplassen:

- Hvilket areal som skal brukes og hvor stor det skal være.
- Bilvei til parkeringsplassen og for utrykningskjøretøy til S44 må opprettholdes.
- Hvilke lekeapparater som skal settes opp.
- Fordeling av vedlikeholdskostnader mellom Sameiet Ullernbyggene og nabotomten.



20

Vedtak nummer 2 for sameiermøtet den 2 april:

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

21

Oppsummering

Vedtak for sameiermøtet den 2 april:

Vedtak nummer 1
Styret søker en godkjennelse fra sameiet for å ta opp felleslån på 76 MNOK kr for å kunne jobbe videre med rehabilitering.

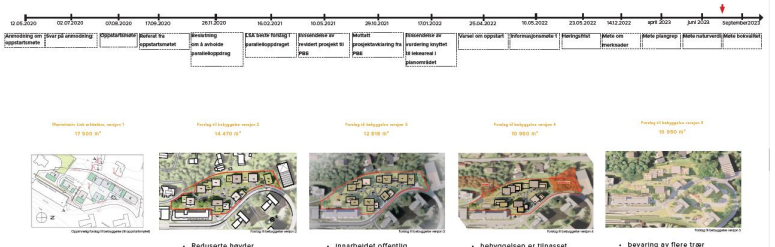
Vedtak nummer 2

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

22



Justeringshistorikk



- Reduserte høyder
- Bedre tilpasning til omgivelsene

- Innarbeidet offentlig lekeplass mot syd
- Bedre tilpasning til nabo mot nord

- bebyggelsen er tilpasset for å ivareta naturtyper med B-verdi.

- bevaring av flere trær
- Sikring av offentlig lekeareal

Nyhetsbrev i Desember 2023

Fokus i dialog med kommunen:

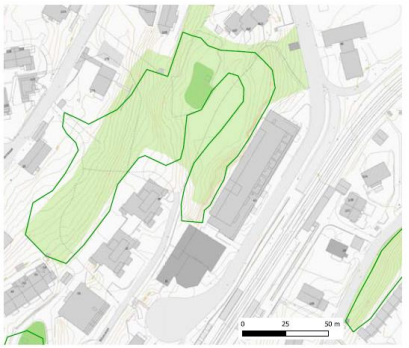
- Vern av eksisterende rekkehus
- Offentlig tilgjengelige lekearealer
- Vern av naturmangfold – høringsuttalelse fra bymiljøetaten

Kjøpsavtale:

- Fireårsfristen utløp i desember 2023
- Silurveien Utvikling AS varslet i november 2023 ønske om at avtalen forlenges



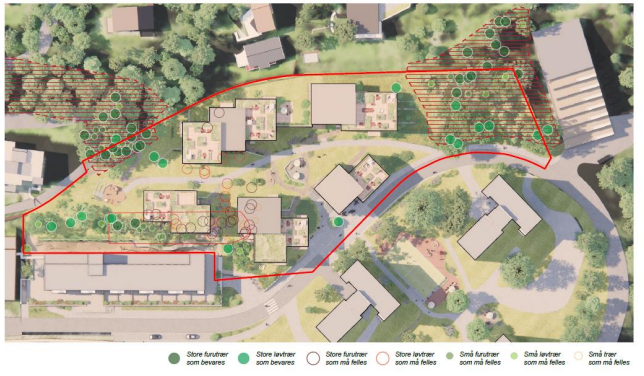
Krav knyttet til naturmangfold





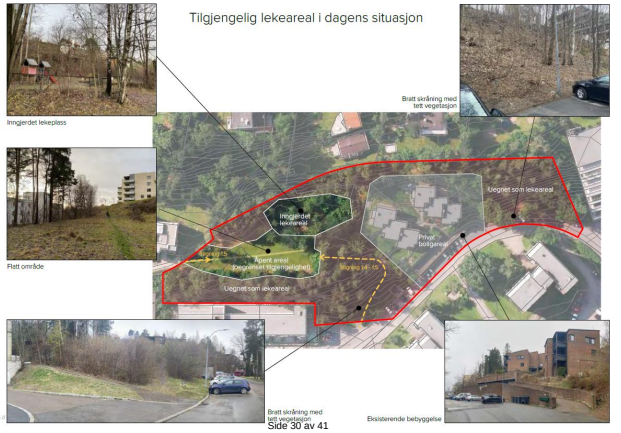
Naturverdier

Eksisterende trær

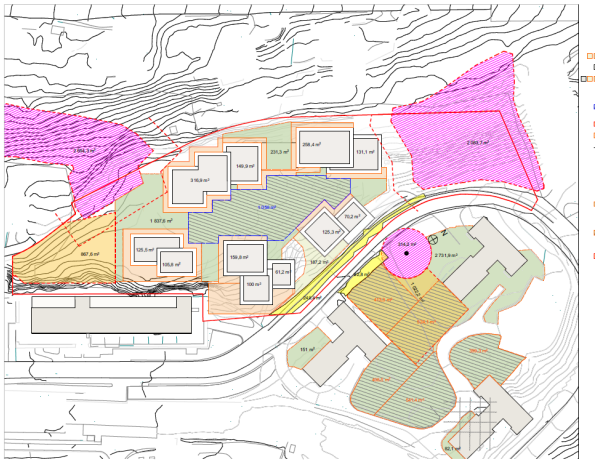


Krav knyttet til lekearealer

ERSTATNINGSAREAL FOR OMDISPONERING AV LEKEAREAL



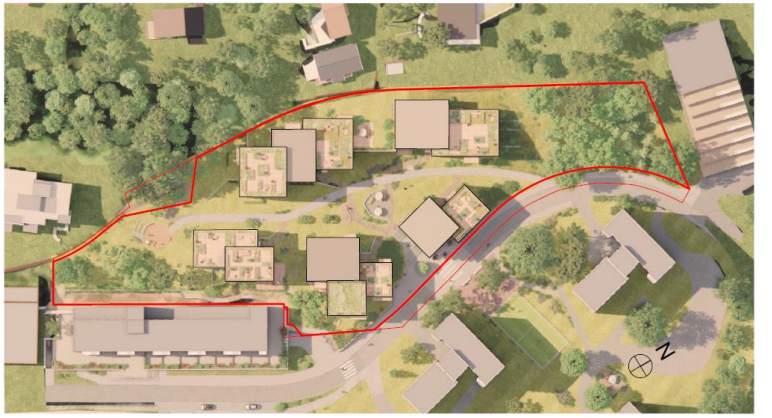
Lekeareal



Arealreduksjoner – trinnvise endringer




Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
N


N





6 // Silurveien 41 / LUND>SLAATTO ARKITEKTER / BACKE PROSJEKT / ABBL



Hva nå?

- Risiko knyttet til prosjektet og regulering vurderes som lavere etter avholdte møter i Rådhuset.
- Det er mindre sannsynlig at etaten vil fremme eget forslag.
- Prosjektet er avhengig av supplerende lekearealer





Lekearealer

- Lekearealer programmeres i dialog med sameiet
- Nærmeste naboer må hensyntas
- Gangsoner og tilkomst for brannbil vil bli ivaretatt.



Estimert fremdrift:

- Innsendelse av planforslag sommer 2024
- Beslutning om offentlig ettersyn november 2024
- Planforslag til politisk behandling april 2025
- Vedtatt plan høst/vinter 2025

- Rammetillatelse høst 2025

- Rammetillatelse vår/sommer 2026



Dagens situasjon



Ny situasjon

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 39 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 21 fullmakter, totalt 60 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Daniel Svensen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmelding fra styret var vedlagt innkallingen. Styreleder gjennomgikk punktene og hadde en utvidet informasjon til årsmøte.

I forbindelse med sak 5.5 (lekeplass) ble det avholdt et innlegg fra Kleven v/Backegruppen. I forbindelse med noen av de øvrige sakene så holdt Advokat Kallemyr fra Ræder Bing et innlegg for å belyse den juridiske siden.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Arne Blakstad fra ABBL.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtak:
Årsmøte godkjente regnskapet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det ble fremmet benkeforslag på kr 350.000,-.

Det ble deretter stemt over styrets forslag og benkeforslag.

Vedtak:
Styret får kr 400.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøte godkjenner at långiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

Det ble avholdt skriftlig valg og resultatet ble 51 for og 8 stemmer imot. Det var 1 blank stemme.

Saken ble vedtatt.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

Vedtaket ble godkjent med mer enn 2/3 flertall.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostander med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 gang i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Vedtak:

Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

"Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette."

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkomst for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeplassen.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Det var 53 stemmer for og 3 stemmer imot. Det ble registrert 4 blanke stemmer.

Forslaget ble vedtatt.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Det ble opplyst fra styret at det rollen var tiltenkt Marita uten at dette er vedtatt.

Vedtak:

Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

Forslaget ble vedtatt med mer enn 50% av stemmene.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtesalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Vedtak:

Det vedtas at alle midler fra tomtesalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

Forslaget ble trukket.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostandene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling hadde foreslått Heidi Lombnes som ny styreleder.

Styrets innstilling var at sittende styreleder tok gjenvalg.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Vedtak:

Geir Eirik Jacobsen ble valgt til styreleder for 2 år. På valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling var avvikende fra styrets innstilling. Det var ingen fra valgkomiteen tilstede for å presentere og argumentere for sine kandidater.

Vedtak:

Finn Bryde ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Anne Graadahl ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026.

Marita Tamminen ble valgt for 1 år. På valg i 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

I og med at det ble valgt 3 styremedlemmer så skal det velges 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Diona Sadiku ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Daniel Svensen ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Chr. Hellebust og Henning Edvardsen ble valgt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder ble valgt.

Årsmøte ble avsluttet kl 21:10

Protokoll for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Daniel Andre Svendsen (sign.)	04.06.2024

Sameiet Ullernbyggene



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at långiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostander med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 gang i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Forslag til vedtak: Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

”Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.”

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkomst for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeplassen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Forslag til vedtak: Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtesalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Forslag til vedtak: Det vedtas at alle midler fra tomtesalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostandene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Se vedlagte valgkomiteens innstilling.

Sittende styre består av:
Styreleder, Geir Eirik Jacobsen. På valg i 2024
Styremedlem, Anne Graadahl. På valg i 2024
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen. På valg i 2025
Styremedlem, Erik Horgmo. På valg i 2024
Varamedlem, Heidi Lombnes. På valg i 2025
Varamedlem, Christopher Hellebust. På valg i 2024

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Sameiet Ullernbyggene

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Geir Eirik Jacobsen, Silurveien 44
Styremedlem, Anne Graadahl, Silurveien 42
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen, Silurveien 42
Styremedlem, Erik Horgmo, Silurveien 44
Varamedlem, Heidi Lombnes, Silurveien 46
Varamedlem, Christopher Hellebust, Silurveien 42

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 119 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Ullernbyggene med org.nr.: 971527250 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441860

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret arbeid i 2023/2024

Ordinært årsmøte for 2023 ble avholdt tirsdag 23. mai 2023. Til stede var 27 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 8 fullmakt(er), totalt 35 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Gudbrand Ensrud.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole. Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Låneopptak:
Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.
Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

Opprettelse av lekeplass:
Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang. Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes." Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme. Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ble avholdt et informasjonsmøte 18.03.2024 i Øraker skole i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt og tomtesalg. Ref. "Referat fra informasjonsmøtet" i portalen på "Min side".

Styret har sendt ut 4 Infobrev i 2023.

Styret har avholdt 12 formelle styremøter i 2023, derav 8 styremøter etter årsmøtet 2023 og 4 styremøter før. Ellers er det blitt avholdt flere møter med aktører i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsbehov, tomtesalg og med andre aktuelle saker som for eksempel asbestsanering og inspeksjoner.

Styrets arbeid i 2023 etter årsmøtet

- Oppfølging av planprosess med BER. Løpende kontakt med BER og befaringer med leverandører både i fellesområder og noen stikkprøver i leiligheter.
- Møtevirksomhet i forbindelse med tomtesalg, gjennomført møter med utbygger og byråden. Det er gjennomført ett møte med byråden, og møte med Høyre og Venstres politiske grupper. I tillegg er det avholdt en befaring på tomten med representanter for Høyres bystyregruppe.
- Løpende møter med Backe utvikling, med orientering om planprosessen og dialogen med Oslo kommune.
- Oppfølging av kontroll av parkering i sameiets parkeringsplass. Gjeldende parkeringskort er utgått, men fortsatt gyldig i påvente av nytt digitalt system for kontroll fra parkeringsselskap.
- Flere befaringsrunder med diverse leverandører i forbindelse med innhenting av anbud for vedlikeholdsarbeid av rør og strøm i sameiet
- Flere møter med Entreprenør Ansnes i forbindelse med planlegging og gjennomføring av forprosjekt. Det er gjennomført møte med hele styret hos Ansnes for å .... det er gjennomført 3 møter med Ansnes og BER for å planlegge forprosjektet i detalj og avklare spørsmål rundt det praktiske. Styret deltok på en kartlegging av noen få leiligheter med formål å lage en oversiktsplan med behov for dokumentasjon i hver leilighet.
- Oppfølging og møter med Kone, heisleverandør, angående behov for utskifting av heismotor i S44
- Etter av det ble oppdaget asbest-forekomster i kjelleretasjene har styret vært engasjert i både for organisering av luftmålinger og saneringen. Styret har deltatt på befaring og kartlegging av områder med asbest. Styret har sammen med vaktmester stengt de aktuelle områder og hatt kontakt med beboere som ønsket tilgang.
- Oppfølging av økonomi og planlegging av nødvendig tiltak
- Budsjetteringsarbeid
- Kontakt med rørlegger ift løpende arbeid
- Bestilling og oppfølging av spyling av rør
- Opprydding og gjennomgang av alle bygg, bæring og kasting i container. Ryddet i sykkelbodene i alle bygg. Gjennomgang av bodganger i kjellere.
- HMS -vurdering av tilrettelegging av mer systematisk oppfølging av HMS-oppgaver. Gjennomgang av aktuelle oppgaver med vaktmester
- Løpende kontakt med vaktmester, om spørsmål fra beboere, felling av trær og om bygningsmassen. Hatt flere møter med vaktmester.
- Oppfølging av forsikringssaker i forbindelse av flere vannlekkasjer. Oppfølging av beboere, mye kontakt med prosjektledere og ABBL Skade.
- Oppfølging av naboklager
- Henvendelser fra beboere
- Henvendelser fra meglere ved salg av boliger

Styret i Sameiet Ullernbyggene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 500 850	5 293 248	6 500 580	10 186 166
Annen driftsinntekt	2	1 287 753	1 285 576	1 280 000	30 000
Sum driftsinntekter		7 788 603	6 578 824	7 780 580	10 216 166
Utgifter					
Lønnskostnad	3	399 350	399 350	399 350	456 400
Annen driftskostnad	4	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000
Vedlikehold, innkjøp	5	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	0	0	0	40 000 000
Sum driftskostnader		7 389 391	7 517 405	7 669 350	48 498 400
Driftsresultat før finansposter		399 212	-938 582	111 230	-38 282 234
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	63 153	59 463	10 000	10 000
Finanskostnad	8	0	0	0	900 000
Sum finansposter		63 153	59 463	10 000	-890 000
Årsresultat		462 364	-879 118	121 230	-39 172 234

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	9	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		5 000 300	5 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 703	17 927
Andre fordringer	10	846 085	837 464
Sum fordringer		850 788	855 391
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 376 505	1 020 401
Sum omløpsmidler		2 227 293	1 875 792
Sum eiendeler		7 227 593	6 876 092

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	2 702 426	2 702 426
Andre fond	12	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital		6 274 162	5 811 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 701	-29 790
Forskudd felleskostnader		201 730	165 672
Annen kortsiktig gjeld	13	312 000	928 413
Sum kortsiktig gjeld		953 431	1 064 295
Sum gjeld		953 431	1 064 295
Sum egenkapital og gjeld		7 227 593	6 876 092

Sameiet Ullernbyggene

Sted:_____, dato:_____

Geir Eirik Jacobsen
Styreleder

Tarja Marita Tamminen
Styremedlem

Erik Horgmo
Styremedlem

Anne Graadahl
Styremedlem

Noter Sameiet Ullernbyggene

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 393 580	4 655 928	5 393 354	8 912 857
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 107 270	503 280	1 107 226	1 273 309
Vedlikeholdsfond	0	134 040	0	0
Sum	**6 500 850**	**5 293 248**	**6 500 580**	**10 186 166**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	4 612	3 635	0	0
Brensel	1 253 040	1 253 040	1 250 000	0
Vaskeriinntekter	19 301	1 500	30 000	30 000
Portåpner, nøkler o.l.	800	12 401	0	0
Diverse tilleggsytelser	10 000	15 000	0	0
Sum	**1 287 753**	**1 285 576**	**1 280 000**	**30 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	350 000	350 000	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350	49 350	56 400
Sum	**399 350**	**399 350**	**399 350**	**456 400**

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	128 009	137 811	120 000	120 000
Strøm el.kjele	1 831 087	1 982 758	1 800 000	1 500 000
Vann- og avløpsavgift	960 079	778 279	905 000	1 160 000
Feieavgift	128	214	2 500	2 500
Renovasjon	311 780	275 911	292 000	340 000
Containerleie	10 813	13 530	20 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	720 462	619 618	630 000	750 000
Forsikring	657 186	550 365	657 000	725 000
Eiendomsavgift	247 406	247 406	250 000	250 000
Forvaltning og revisjon	204 352	198 282	205 000	212 000
Innbetalingsservice	4 403	4 403	5 000	5 000
Møtegodtgjørelse	0	4 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	20 000	20 000
Brannsikring	0	0	0	350 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Vaktmestertjeneste	651 945	612 862	650 000	650 000
Overvåkning	59 931	56 571	58 000	80 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	21 613	0	0
Matteservice	26 667	24 135	25 000	25 000
Renhold	251 256	237 255	230 000	230 000
Heis service/drift	210 194	288 202	300 000	300 000
Utgifter v/styret	4 738	5 734	25 000	25 000
Kurs/seminarer	0	52 200	0	0
Rekvisita, porto, mm	3 860	3 154	5 000	5 000
Datautgifter o.l	500	0	5 000	5 000
Leie av lokale	2 000	4 000	2 000	2 000
Gebyr	8 006	9 386	5 000	5 000
Blomster/gaver	3 778	0	0	0
Diverse	0	0	25 000	25 000
Sum	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	1 401	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	47 364	5 000	5 000
Skilt	0	17 322	0	0
Vedlikehold bygg	12 688	0	0	0
Dører/inngangspartier	0	2 334	0	0
Heis	0	0	0	500 000
Rørleggerarbeid, materialer	93 724	57 033	100 000	0
VedlikeholdVVS	0	15 655	0	150 000
Elektriker, materialer	2 261	12 888	30 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	8 549	15 688	20 000	10 000
Grøntanlegg, fellesareal	2 557	4 015	20 000	10 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	5 000	5 000
Vaskeri	7 857	26 924	0	0
Fyringsanlegg	0	28 595	0	0
Renovasjonsanlegg	0	9 101	0	0
Egenandel skade	20 358	10 000	30 000	30 000
Brannsikringstiltak	349 441	327 999	323 000	0
Teknisk bistand	185 869	331 878	250 000	375 000
Høytrykkspyler	6 258	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	83 072	250 000	150 000
Sum	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	0	40 000 000
Sum	0	0	0	40 000 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 372	1 051	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Finansinntekt	60 781	58 412	0	0
Sum	**63 153**	**59 463**	**10 000**	**10 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	0	0	0	900 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**900 000**

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Tomter	5.000.000	5.000.000

Note 9 - Bygninger/tomter

Sum	5.000.000	5.000.000

G.nr 28, bnr. 608 anskaffet 1962. Ubebygget tilleggstomt

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Noter Sameiet Ullernbyggene

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	0
Periodisering kostnader	840 509	706 889
Erstatningsmessige skader	5 575	130 575
Sum	**846 085**	**837 464**

Kortsiktige fordringer er periodiserte kostnader og erstatningsmessige skader

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 376 505	1 020 401
Sum	**1 376 505**	**1 020 401**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Sum vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	3 109 372	3 988 490
Fra årets resultat	462 364	-879 118
Sum andre fond/udekket tap	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital	6 274 162	5 811 798

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	0	1
Annen kortsiktig gjeld	312 000	928 412
Sum	**312 000**	**928 413**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	811 498	1 690 616
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	462 364	-879 118
Årets endring disponible midler	462 364	-879 118
Disponible midler UB	1 273 862	811 498

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullernbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullernbyggene

Styreleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Erik Horgmo (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Tarja Marita Tamminen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Graadahl (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ullernbyggene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PP0NP-5A482-Y2UKJ-1MEFF-FWKV8-4OOJX

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PP0NP-5A482-Y2UKJ-1MEFF-FWKV8-4OOJX

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-07 15:03:11 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PPONP-5A4B2-Y2UKJ-1MEFF-FIWKV8-4OOJX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

[Boligselskap] v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt Sameie)

og

seksjonseier …… (heretter kalt Seksjonseier) med borett til bolig i eierseksjonssameiet.

§ 1. Bakgrunn og formål

Sameie har vedtatt å inngå avtale med Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL) hvorigjennom det samtykkes til at Sameiets seksjonseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi seksjonseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av sameiets fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Sameie har overfor Långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Sameie. Ved slik innbetaling vil seksjonseieren få et regresskrav mot Sameie som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor Sameie har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom Sameie og ABBL.

§ 2. Seksjonseiers forpliktelser og rettigheter

Seksjonseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Sameie og Långiver. Det forutsettes at seksjonseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Seksjonseierens betaling går til direkte innbetaling på Sameiets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot Sameie. Seksjonseiers regresskrav mot Sameie betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Seksjonseier kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Seksjonseier kan innbetale en ganger per år, ved hovedforfall den **[Dato].** Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn hele Seksjonseiers andel av fellesgjelden.

Seksjonseiers innbetaling må være kreditert Sameiets konto, hos bank bestemt av ABBL minimum 10 dager før terminforfall. Seksjonseier skal kontakte ABBL forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt innbetalingsgiro.

Sameie besitter på konto det innbetalte beløp på vegne av seksjonseier helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) Sameiets Långiver. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke innbetaling (innfrielse) av fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for seksjonseieren. Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til seksjonseier.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller Sameie.

§ 3. Sameiets forpliktelser

Dersom Sameie har avtale om IN for mer enn ett lån, kan seksjonseier selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales Sameiets Långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil seksjonseier få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil seksjonseier motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Sameie forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende seksjonseier blir forfordelt i forhold til de seksjonseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom Sameie og BBL, § 5.

§ 4. Sikkerhet

Seksjonseieren vil motta en bekreftelse på innbetalingen. Seksjonseier gir ABBL fullmakt til å inngå avtale med långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

ABBL holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader

Seksjonseier vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.
Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 5. Overdragelse av seksjon i eierseksjonssameiet

Dersom seksjonseier overdrar seksjonen i Sameie, overtar ny seksjonseier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtalen.

§ 6. Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler Seksjonseier kr **[Beløp]** til ABBL.

§ 7. Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som Sameie har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst. Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8. Tvisteløsning

Partene vedtar **Asker og Bærum** tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

---	---
[Boligselskap] v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL	Seksjonseier

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL)

og

[Boligselskap] (heretter kalt Boligselskapet)

§ 1 – Bakgrunn og formål

Boligselskapet har [Dato] besluttet at boligselskapet skal inngå avtale med ABBL om tilrettelegging av individuell innbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) for Boligselskapets seksjonseiere. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Boligselskapet har overfor långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Boligselskapet.

Formålet med nærværende avtale er at Boligselskapet skal tilrettelegge for at seksjonseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Slik innbetaling av fellesgjeld vil gi seksjonseieren reduserte månedlige felleskostnader. Seksjonseierens regresskrav mot boligselskapet betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2 – Krav til låneforhold for Boligselskapet

Det settes krav til at Boligselskapet skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. ABBL kan bistå Boligselskapet med opprydding av låneforholdene.

Boligselskapet gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan kun inngå IN-avtale for ett låneforhold med flytende rente. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med ABBL og långiver. Det er ikke anledning for boligselskapet å avtale renteswap eller lignende renteprodukter.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

	(Navn på långiver)
1. Lånenr.	i

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av seksjonseier og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3 – Fullmakt til ABBL

Boligselskapet gir ABBL alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til ABBL omfatter blant annet:

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Boligselskapets kreditorer ved bruk av de innbetalinger seksjonseier foretar i henhold til IN-avtale mellom seksjonseier og Boligselskapet
- å inngå avtale på vegne av Boligselskapet med Boligselskapets kreditorer og seksjonseier for å gjennomføre denne IN-avtalen
- å justere nivået på innbetalingene fra seksjonseiere uten styrets samtykke

§ 4 – Krav til innbetaling fra seksjonseier

For gjennomføring av denne avtale vil ABBL på vegne av Boligselskapet inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1 til denne avtale.

Boligselskapet er blant annet innforstått med at:

- seksjonseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- seksjonseierne kun kan innbetale hele sin andel av fellesgjeld ved lånenes terminforfall (lån med flytende rente).
- seksjonseier kan innbetale en gang per år, ved hovedforfall [Dato]
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- seksjonseiers innbetaling må være ABBL i hende senest 10 dager før terminforfall
- seksjonseiers innbetaling skjer til Boligselskapets konto som bestemt av ABBL

§ 5 – Begrensninger i Boligselskapets låneopptak, refinansiering m.v

Boligselskapet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.

Boligselskapet har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til seksjonseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Boligselskapet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6 – Sikkerhet

Den enkelte seksjonseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.

Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 7 – Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, seksjonseiere mv, har ABBL krav på et honorar stort NOK. **[Beløp]** pr. år eks. mva. Honoraret betales forskuddsvis hvert kvartal. Honoraret justeres til enhver tid i forhold til Boligselskapets forvaltningshonorar, dersom ikke annet er avtalt.

For arbeid i forbindelse med innbetaling fra seksjonseier, har ABBL krav på et honorar stort NOK. **[Beløp]** eks. mva.

ABBL har rett til å endre honoraret med seks måneders varsel, regnet fra førstkommende månedsskifte.

Honoraret begynner å løpe fra **[Dato]**

Vederlag for ABBLs eventuelle arbeid i forbindelse med opprydding av Boligselskapets låneportefølje, jf. § 2, betales særskilt etter avtale.

§ 8 – Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

§ 9 – Tvisteløsning

Partene vedtar Asker og Bærum tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 – to – eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

.....	.....
for Asker og Bærum Boligbyggelag AL	for [Boligselskap]

Vedlegg 1: Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

På bakgrunn av vurderinger og evalueringer av kandidater, ønsker valgkomiteen å fremme følgende forslag til sammensetning av styret for den kommende perioden:

1. Styreleder: Heidi Lombnes (tidligere varamedlem), nr. 46
2. Styremedlemmer:
   - Marita Tamminen (ikke på valg, fortsetter i sin nåværende rolle), nr. 42
   - Anne Graadahl (på valg, foreslås gjenvalgt), nr. 44
   - Gordon F. Robert (nytt styremedlem), nr. 42
   - Melissa Saari (nytt styremedlem i 1 år), nr. 42
3. Varamedlem:
   - Diona Sadiku (nytt varamedlem), nr. 44

Valgkomiteen anbefaler å utvide styret fra fire til fem medlemmer på grunn av økt arbeidsbelastning nå som sameiet begynner med rehabiliteringsprosjektet. Vi mener denne sammensetningen vil bidra til kontinuitet og fornyelse i styret, samtidig som det sikrer en bred representasjon av sameiets interesser hvor også alle tre blokker er representert.

Nåværende styreleder Eirik Jacobsen ønsker gjenvalg. Erik Horgmo trer ut av styret etter eget ønske, da han har flyttet.

Vi ber om at sameierne vurderer dette forslaget nøye og gir sin tilslutning ved sameiermøtet.

Valgkomiteen har bestått av:
Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Ny valgkomite:
Christopher Hellebust ønsker å fortsette i valgkomiteen.

Kari Norén og Melissa Saari trekker seg ut av valgkomiteen.
Det er dermed to ledige plasser i valgkomiteen.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen

Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Vedlegg: Nærmere presentasjon av kandidatene

Om de nye kandidatene:

Heidi

Heidi er utdannet siviløkonom fra NHH. Heidi har nærmere 20 års erfaring med økonomistyring fra prosjektorganisasjoner. De siste åtte årene har hun jobbet med compliance, internkontroll og internrevisjon.

Heidi har også sittet i flere styrer, både i Norge og utlandet, hvorav i konsernstyret i Trondheim Energi og i eget sameie. Hun har også gjennomført et fem dagers kurs i styrearbeid.

Heidi er konstruktiv, handlekraftig og løsningsorientert. Hun har høy personlig integritet.

Gordon

Gordon er rådgivende ingeniør VVS, med spesialisering innenfor rehabilitering og ombyggingsprosjekter.

Melissa

Melissa er sykepleier og pedagog. Hun er spesialkonsulent i helsesektoren. Hun har gode kommunikasjonsferdigheter, og erfaring fra administrativt arbeid, prosjektledelse og organisering/strukturering.

Diona

Diona er utdannet lektor i nordisk og medievitenskap. Hun har solide digitale ferdigheter, gode kommunikasjonsferdigheter og meget god samarbeid- og formidlingsevne.

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene
SILURVEIEN 44
0380 OSLO

Vår ref.: 194/63
Type: Sameie
Eiere: Tine Elisabeth Slang

Organisasjonsnr: 971 527 250 **Seksjonsnr:** 63

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 004**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 863
	Renter/gebyr lån IN - 2223.88.09871	1 852
	Avdrag lån IN - 2223.88.09871	289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	310 877	Gjeld siste årsoppg.:	207 275
Klient ajourf. lån:	44 766 418	Klient gj. s. årsoppg.:	29 848 647

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238809871, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 28.04.2025: 44 766 418
Andel av saldo: 310 878
Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.08.2054)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Geir Eirik Jacobsen
Adresse: Silurveien 44
Postnr/-sted: 0380 OSLO
E-post: Styret@ullernbyggene.no

Parkering: Ingen fast parkering følger boligen

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

Det ble på ekstraordinært årsmøte 2. april vedtatt låneopptak på NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Lånet vil bli utbetale i rater iløpet av 2024-2025, slik at fellesgjelldel vil øke i denne perioden.

Det er vedtatt Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) for 2223.88.09871 . Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 275	Andre inntekter:	68
Annen formue:	0	Utgifter:	3 575		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/726 - seksjon:63
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Ullernbyggene
SILURVEIEN 44
0380 OSLO

Vår ref.: 194/63
Type: Sameie
Eiere: Tine Elisabeth Slang

Organisasjonsnr: 971 527 250

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441860

Husordensregler

GENERELT

- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og § 3 i Vedtektene for Sameiet Ullernbyggene.
- Klager vedr beboere rettes først til beboer og eier av leiligheten av den enkelte. Øvrige klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller vedkommendes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

- I følge vedtektenes §2, 2. ledd, skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og forretningsfører før innflytting finner sted.
- Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. SØPPEL OG AVFALL

- I søppelrommet skal det kun kastes husholdningsavfall og papp/papir.
- Husholdningsavfall skal pakkes i ulike plastposer før det kastes i container i søppelrommet. Matavfall kastes i grønne plastposer, plastavfall kastes i lilla poser og øvrig restavfall kastes i andre typer poser. Dette skal kastes i containere for husholdningsavfall.
- Aviser, blader, papp og øvrig papir skal legges i containere for papiravfall. Pappkasser/-kartonger skal flatpakkes før det legges nedi.
- Flasker, glass og metallemballasje skal ikke kastes i søppelrommet, men kan leveres til godkjent returpunkt. Nærmeste returpunkt er ved rundkjøringen, Ullernåsen t-banestasjon.
- Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- Det er forbudt å sette fra seg/kaste søppel, skrot og annet avfall på fellesarealene.
- Det er forbudt å kaste søppel og annet ut fra vinduer og balkonger (eks. fuglemat, sigaretter)

4. DYRE- OG HUNDEHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at de ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke ha adgang til de inngjerdede lekeplassene. Hundeeiere/-passere skal plukke opp etter hunden på opparbeidede fellesarealer.

Sameiets hundeeiere oppfordres til å ta et særlig ansvar også for å plukke opp etter andre hunder på sameiets fellesarealer.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både inne og ute. Bruk ikke vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- Vis spesielt hensyn ved å ikke spille høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.
- Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det er tillatt på hverdager mellom kl. 08.00 og 18.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og 16.00.
- Det skal gis nabovarsel for planlagt støyende arbeider. Dette skal henges opp på tavlen ved postkassene, med angivelse av når arbeidet startes og hvor lenge arbeidene antas å vare, og kontaktinformasjon. Bruk sameiets mal for varsel.
- Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ombygninger i den enkelte eierseksjon skal skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved skifte av sluk skal det sendes søknad til Oslo kommune.
- Vis dovett: Kun urin, avføring og dopapir skal i doen. Andre ting i doen kan medføre at rørene kan tettes. Eksempelvis kan stivnet fett kastes i matavfallet, mens våtservietter, bomull og q-tips skal kastes i restavfallet.
- Ikke hell kaffegrut, fett, olje eller matrester i vasken, det kan tette rørene. Det skal behandles som matavfall eller restavfall.
- Utskifting av ytterdører og vinduer skal være i tråd med sameiets standarder, disse finnes beskrevet på sameiets hjemmesider.
- Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere. Bruk alltid godkjente håndverkere.
- Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer og balkonger.

6. FASADER, BALKONGER OG BODER (herunder markiser og parabolantenner)

Balkonger og boder er å regne for sameiets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for beboer.

Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer. Utvendig montering av parabolantenner tillates ikke.

7. VARMTVANN OG FYRING

- Radiatorene settes i gang på senhøsten og stenges om våren, avhengig av utetemperaturer.
- For at radiatorene skal fungere godt i alle etasjer, bør alle beboere jevnlig lufte radiatorene sine ved å åpne ventilen forsiktig til all luft er sluppet ut. Dette bør gjøres flere ganger gjennom vinterhalvåret.
- For at varmtvann skal sirkulere best mulig i alle etasjer, dvs. at alle etasjer raskt får tilgang til varmtvann, må pakninger i gamle blandebatterier skiftes regelmessig. Gamle blandebatterier bør skiftes ut, ettersom disse kan lekke kaldtvann over i varmtvannet. Det kan medføre at andre beboere over og under aktuell etasje ikke får varmtvann raskt nok, eller får svært varierende temperatur på varmtvannet.

8. PARKERING

- Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt.
- Parkeringskontroll foretas av parkeringsselskap.
- Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringsbevis må benyttes, uten bevis blir det ilagt gebyr.
- Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

9. FELLESAREALER

- For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- Bruk ikke plenene som gangvei. Det medfører stygge stier i gresset.
- Ballspill skal ikke foregå foran inngangene og inntil husveggene, men er ellers tillatt på sameiets område.
- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Se for øvrig vedtektene § 3.
- Beboere er ansvarlig for opprydding og rengjøring av fellesarealer og heiser etter uttransportering av avfall, juletrær m.m. I tillegg er det beboers ansvar å rydde opp etter egne håndverkere.
- Navneskilt på postkasse skal være av godkjent type.
- Sportsboden i første etasje er reservert til sykler, ski og annet sportsutstyr.
- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
- Vaskeriet kan benyttes etter forhåndsreservert tid på tavlen utenfor. Det er bare nummererte hengelåser med leilighetens seksjonsnummer som kan benyttes. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 23.00. Vaskemaskiner og tørketromler, samt vaskerom/rullerom, rengjøres og ryddes etter bruk.
- Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.
- Beboere oppfordres til å støvsuge skinnene i heisdørene regelmessig og ved ulyder, for å få bort småstein og sand. Dette kan hindre skader på heisdørene og kostbare reparasjoner.
- Etasjekorridorene skal være fri for gjenstander, dersom det ikke er felles enighet mellom naboene på aktuell korridor om at spesifikke gjenstander kan stå der.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med frist for å rette opp de påklagede forhold. Se for øvrig vedtektenes § 11 om Mislighold.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner)

11. ANNET

Praktisk informasjon, råd og tips kan du finne på sameiets hjemmesider www.ullernbyggene.no.

Endret og vedtatt 23. mai 2023

Gjeldene fra 1. januar 2025

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ALBERTINE ELIZABETH TØNSBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0304/25
Vår referanse: 3737199/26274037
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 63

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9982	105	3.6.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	726	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 1 av 6 sider

9982

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete

3 JUNI 1975

om oppdeling av eiendommen gnr. 28, bnr. 726, Oslo, Silurveien 42, 44 og 46 i eierseksjoner.

1. Som eier av eiendommen gnr. 28, bnr. 726 i Oslo, Silurveien 42, 44 og 46, begjæres herved eiendommen delt i 118 eierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

2. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen og bruksrett til 2 - to - kjellerboder, med unntak for seksjonsnumrene 36, 79, 111 og 114, som hver har bruksrett til 4 - fire - kjellerboder.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 3.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter de til enhver tid hvilende pantelån på seksjonen og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Avskriftens riktighet bekreftes

	Seksjon nr.	Etasje-nr.	Brutto areal m2	Antall beboelsesrom	Sameiebrøk
Silurvn.42	1	Sokkeletg.	90	3	30/4329
"	2	"	90	3	30/4329
"	3	"	120	4	30/4329
"	4	1	90	3	31/4329
"	5	1	120	4	36/4329
"	6	1	90	3	31/4329
"	7	1	120	4	34/4329
"	8	2	90	3	31/4329
"	9	2	120	4	37/4329
"	10	2	90	3	31/4329
"	11	2	120	4	35/4329

Forts. side 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 2 av 6 sider

	Seksjon nr.	Etasje-nr.	Brutto areal m2	Antall beboelsesrom	Sameie brøk
Silurvn.42	12	3	90	3	33/4329
"	13	3	120	4	37/4329
"	14	3	90	3	33/4329
"	15	3	120	4	35/4329
"	16	4	90	3	33/4329
"	17	4	120	4	39/4329
"	18	4	90	3	33/4329
"	19	4	120	4	37/4329
"	20	5	90	3	33/4329
"	21	5	120	4	39/4329
"	22	5	90	3	33/4329
"	23	5	120	4	37/4329
"	24	6	90	3	33/4329
"	25	6	120	4	39/4329
"	26	6	90	3	33/4329
"	27	6	120	4	37/4329
"	28	7	90	3	33/4329
"	29	7	120	4	39/4329
"	30	7	90	3	33/4329
"	31	7	120	4	37/4329
"	32	8	90	3	33/4329
"	33	8	120	4	41/4329
"	34	8	90	3	33/4329
"	35	8	120	4	39/4329
"	36	9	180	6	72/4329
"	37	9	120	4	41/4329
"	38	9	120	4	39/4329

Avskriftens riktighet bekreftes

Forts. side 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 3 av 6 sider

	Seksjon nr.	Etasje-nr.	Brutto areal m2	Antall beboelsesrom	Sameie brøk
Silurvn.42	39	10	120	4	42/4329
"	40	10	120	4	40/4329
Silurvn.44	41	Sokkeletg.	90	3	30/4329
"	42	"	90	3	30/4329
"	43	1	90	3	31/4329
"	44	1	120	4	36/4329
"	45	1	90	3	31/4329
"	46	1	120	4	34/4329
"	47	2	90	3	31/4329
"	48	2	120	4	37/4329
"	49	2	90	3	31/4329
"	50	2	120	4	40/4329
"	51	3	90	3	33/4329
"	52	3	120	4	37/4329
"	53	3	90	3	33/4329
"	54	3	120	4	37/4329
"	55	4	90	3	33/4329
"	56	4	120	4	39/4329
"	57	4	90	3	33/4329
"	58	4	120	4	37/4329
"	59	5	90	3	33/4329
"	60	5	120	4	39/4329
"	61	5	90	3	33/4329
"	62	5	120	4	37/4329
"	63	6	90	3	33/4329
"	64	6	120	4	39/4329
"	65	6	90	3	33/4329

Forts. side 4

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 4 av 6 sider

	Sek-sjon nr.	Etasje-nr.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameie brøk
Silurvn.44	66	6	120	4	37/4329
"	67	7	90	3	33/4329
"	68	7	120	4	39/4329
"	69	7	90	3	33/4329
"	70	7	120	4	37/4329
"	71	8	90	3	33/4329
"	72	8	120	4	41/4329
"	73	8	90	3	33/4329
"	74	8	120	4	39/4329
"	75	9	90	3	36/4329
"	76	9	120	4	41/4329
"	77	9	90	3	36/4329
"	78	9	120	4	39/4329
"	79	10	Leilh. 280 m2 Terras.150 m2	8	82/4329
Silurvn.46	80	Sokkeletg.	90	3	30/4329
"	81	"	90	3	30/4329
"	82	"	120	4	30/4329
"	83	1	90	3	31/4329
"	84	1	120	4	36/4329
"	85	1	90	3	31/4329
"	86	1	120	4	34/4329
"	87	2	90	3	31/4329
"	88	2	120	4	37/4329
"	89	2	90	3	31/4329
"	90	2	120	4	35/4329
"	91	3	90	3	33/4329
"	92	3	120	4	37/4329

Avskriftens riktighet bekreftes

Forts. side 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 5 av 6 sider

	Sek-sjon nr.	Etasje-nr	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameie brøk
Silurvn.46	93	3	90	3	33/4329
"	94	3	120	4	35/4329
"	95	4	90	3	33/4329
"	96	4	120	4	39/4329
"	97	4	90	3	33/4329
"	98	4	120	4	37/4329
"	99	5	90	3	33/4329
"	100	5	120	4	39/4329
"	101	5	90	3	33/4329
"	102	5	120	4	37/4329
"	103	6	90	3	33/4329
"	104	6	120	4	39/4329
"	105	6	90	3	33/4329
"	106	6	120	4	37/4329
"	107	7	90	3	33/4329
"	108	7	120	4	39/4329
"	109	7	90	3	33/4329
"	110	7	120	4	37/4329
"	111	8	180	6	70/4329
"	112	8	120	4	41/4329
"	113	8	120	4	39/4329
"	114	9	180	6	74/4329
"	115	9	120	4	41/4329
"	116	9	120	4	39/4329
"	117	10	120	4	42/4329
"	118	10	120	4	40/4329
					4329/4329

Avskriftens riktighet bekreftes

Forts. side 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Side 6 av 6 sider

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, firmaattest og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 29. mai 1975

A/S Ullernbyggene under avvikling

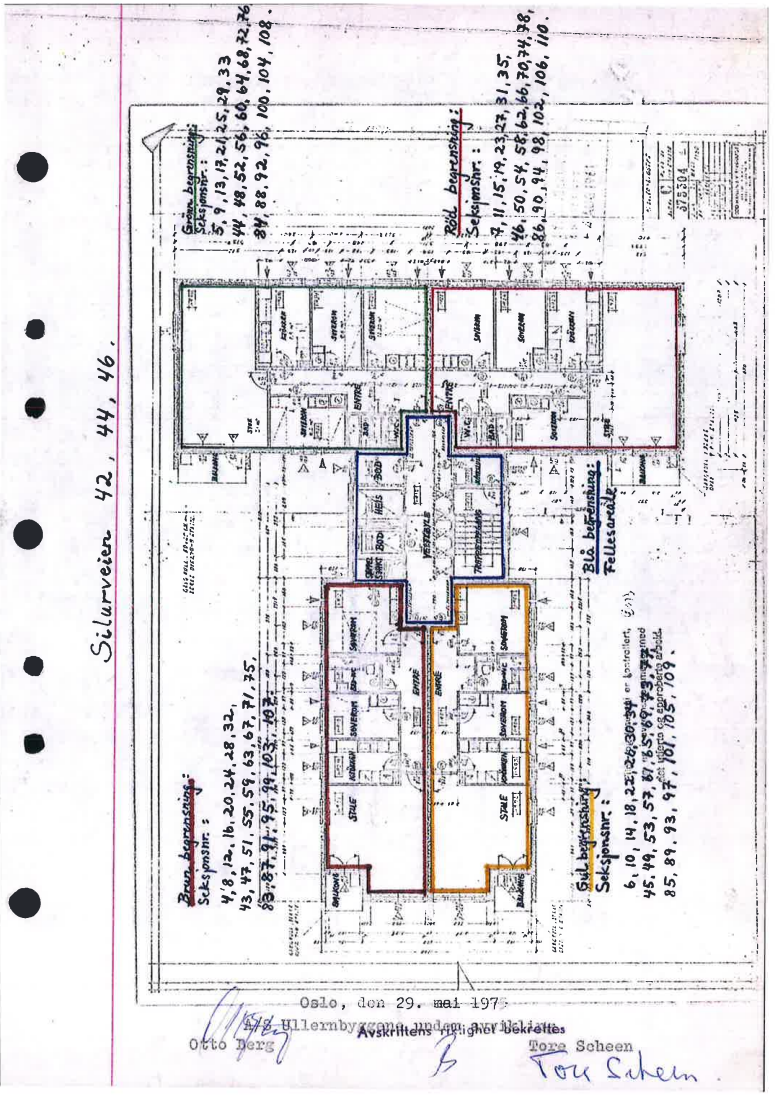
Otto Berg

Tore Scheen

Tore Scheen

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Oslo, den 29. mai 197

A/S Ullernbyggene under avvikling

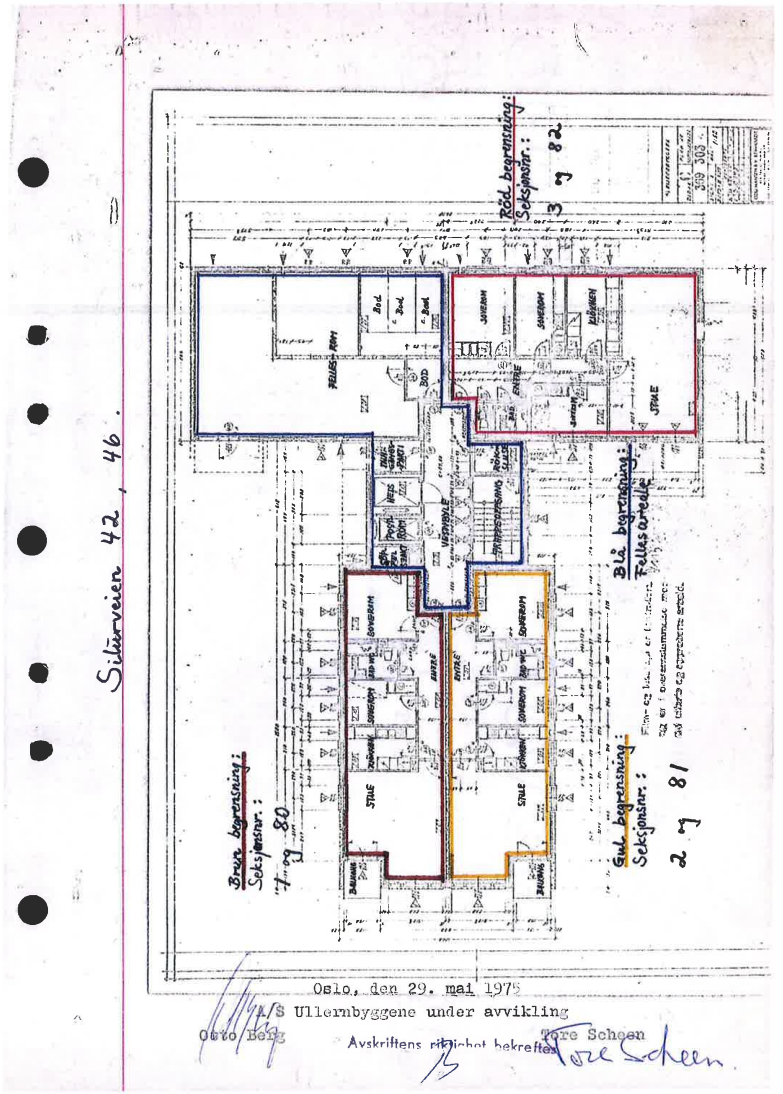
Otto Berg

Avskriftens riktighet bekreftes

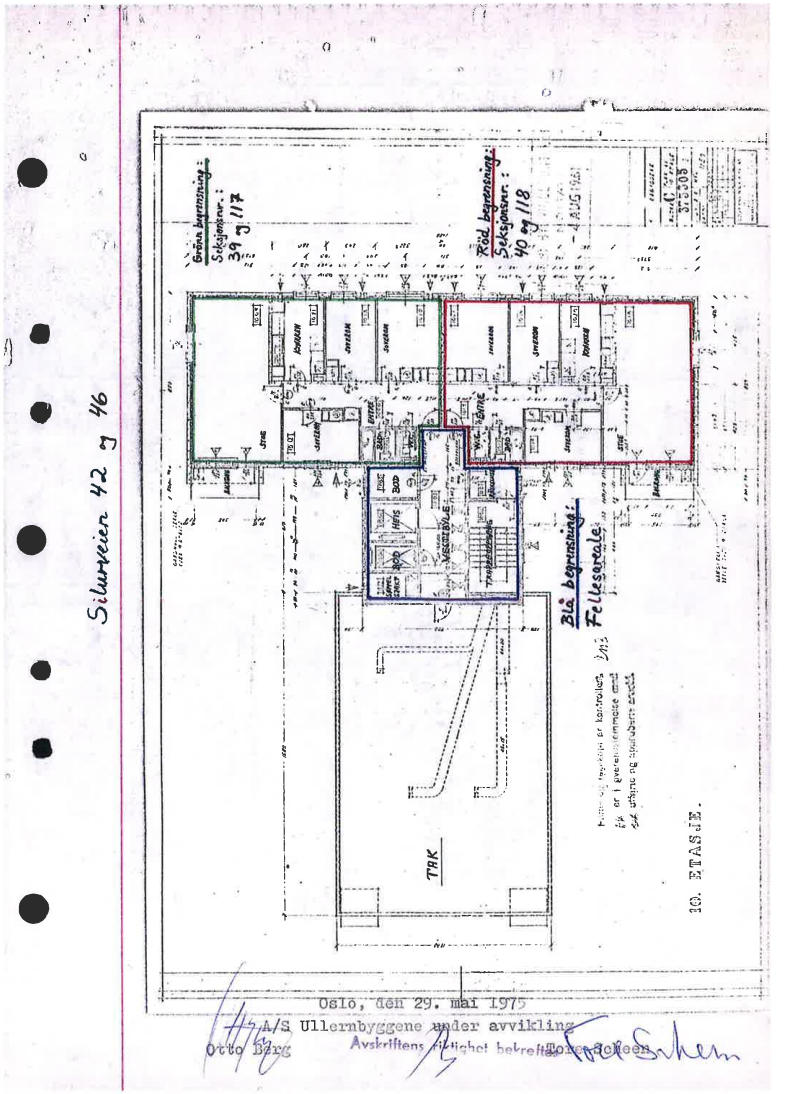
Tore Scheen

Tore Scheen

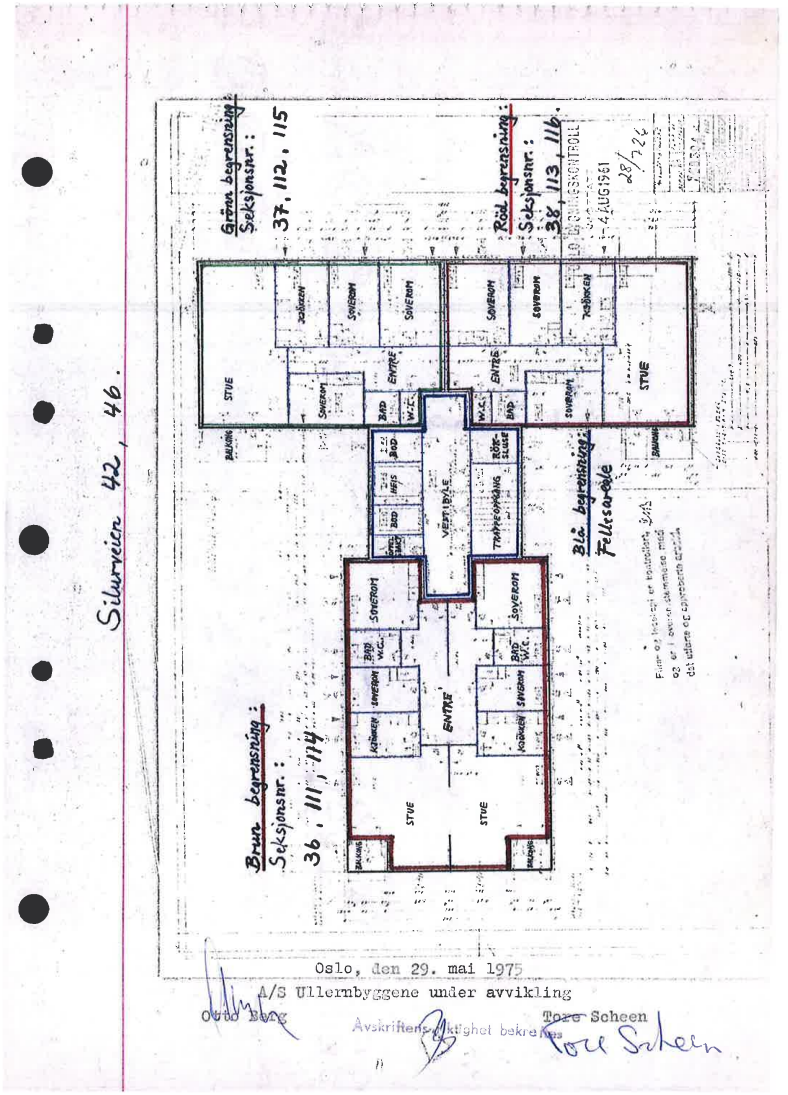
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



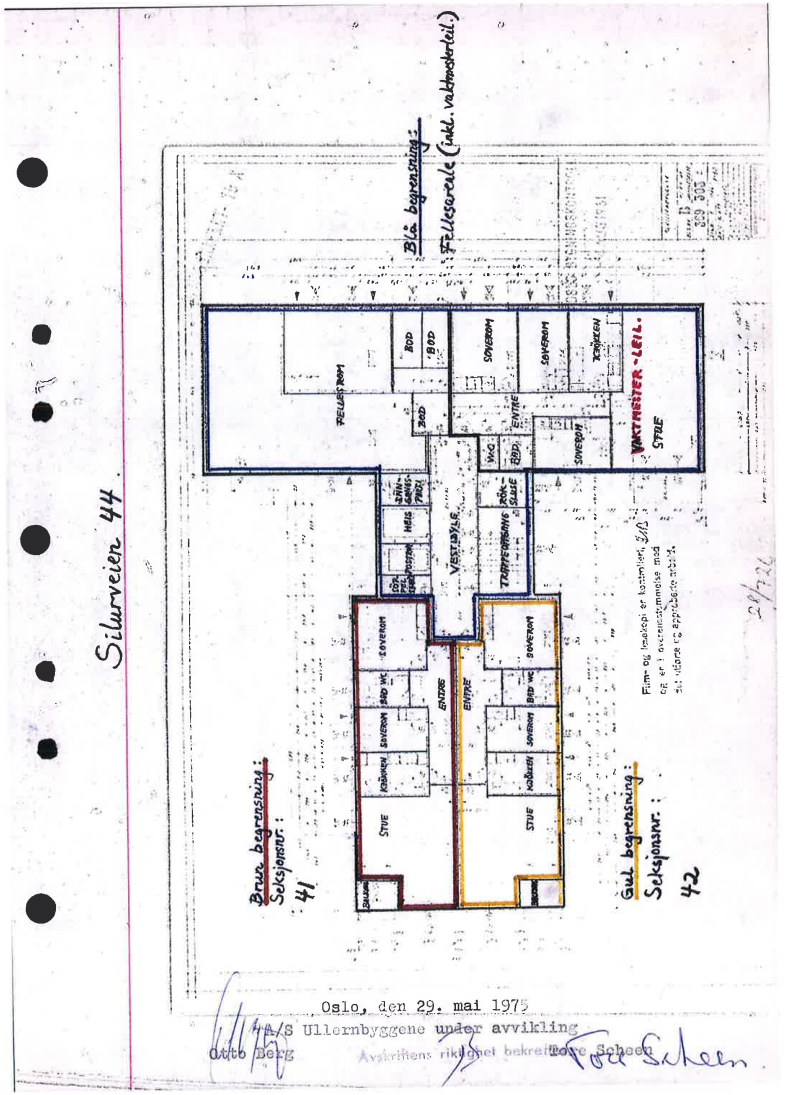
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



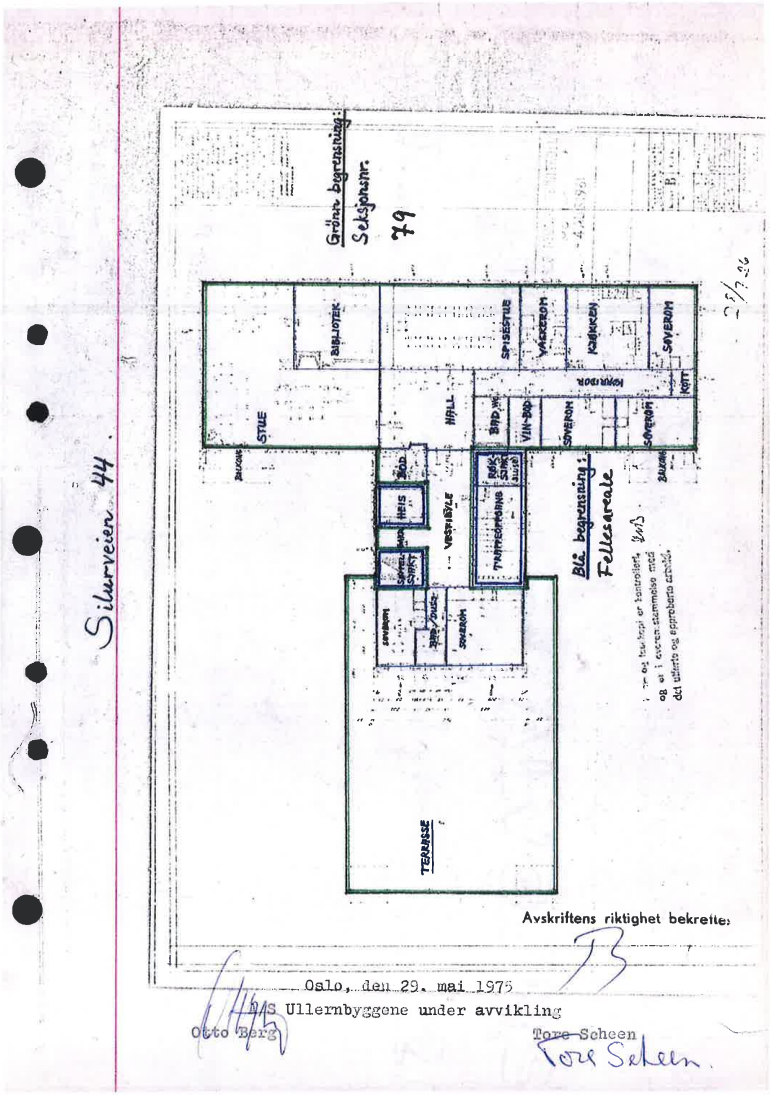
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



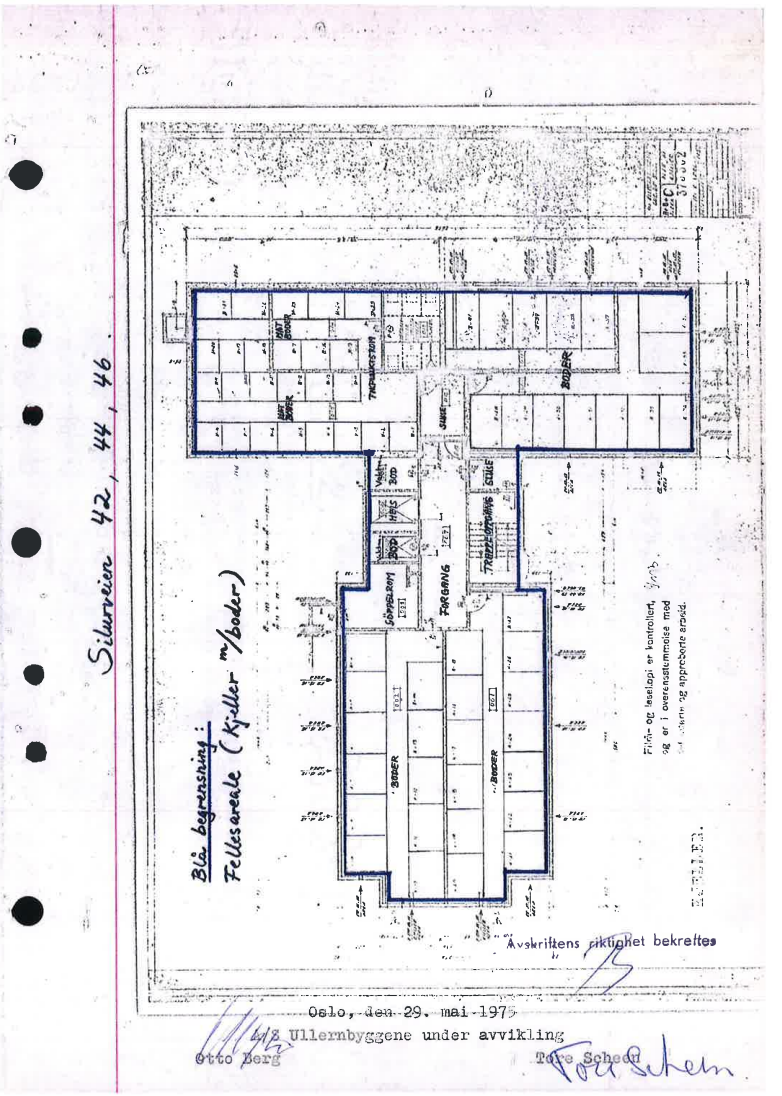
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



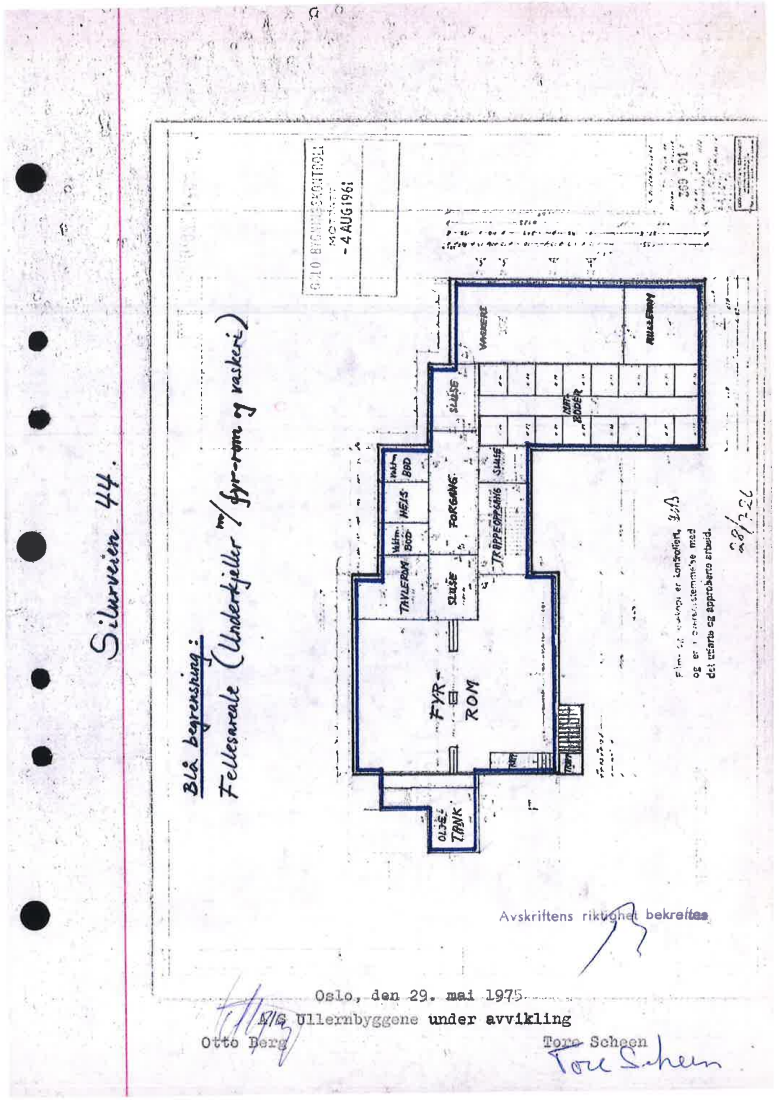
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



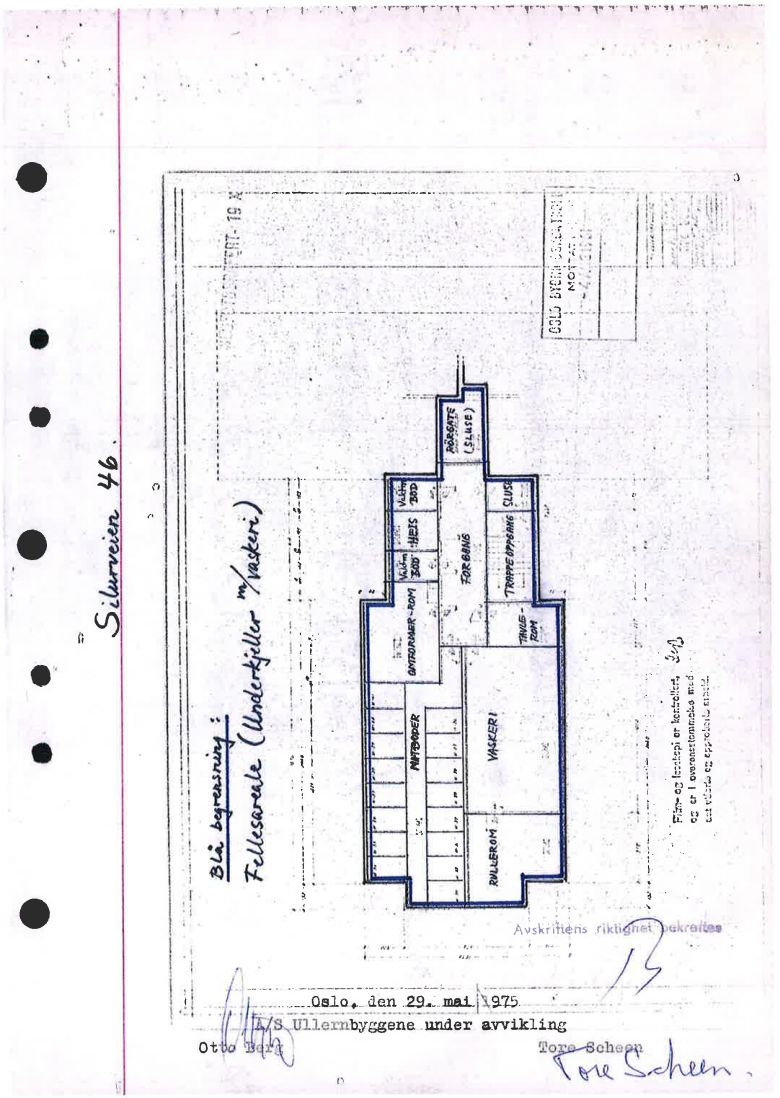
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



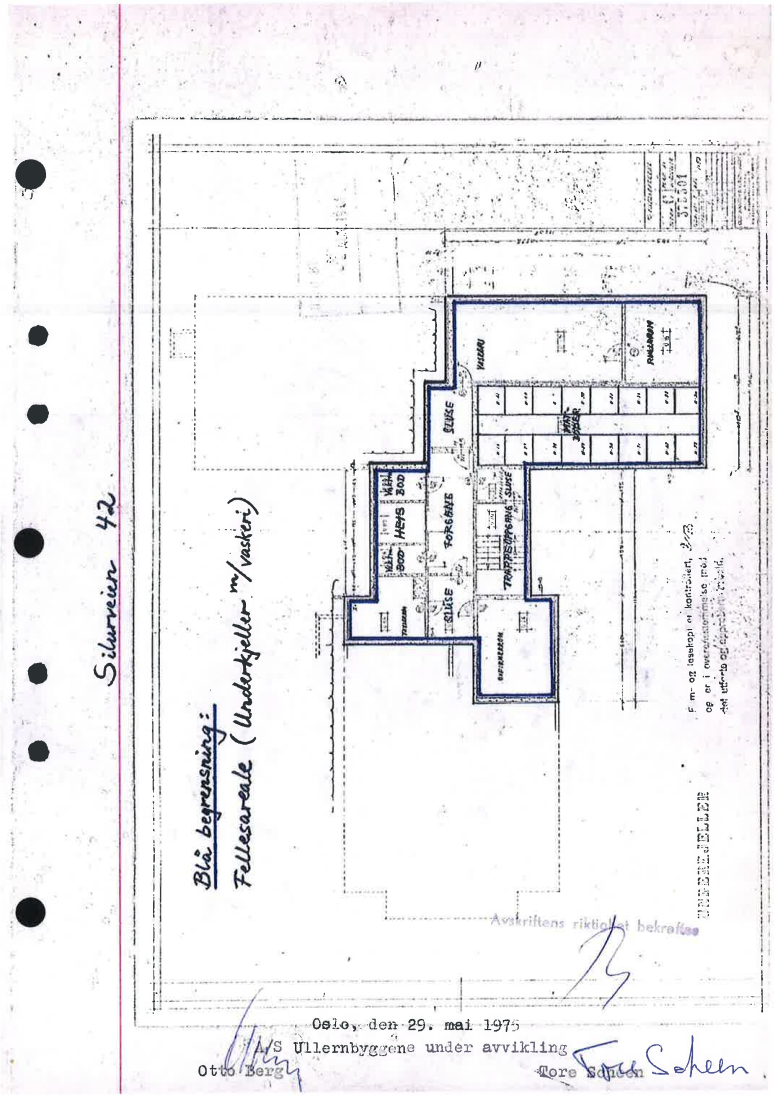
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

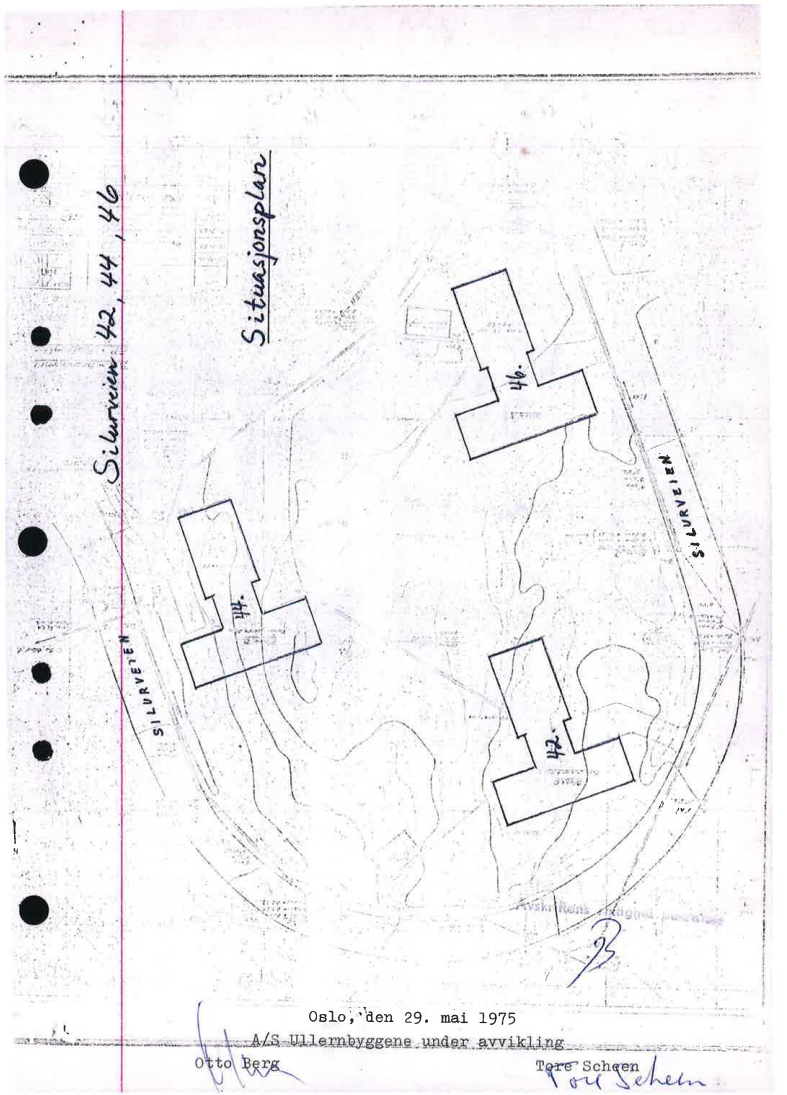


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Oslo, den 29. mai 1975
A/S Ullernbyggene under avvikling
Otto Berg
Tore Scheen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

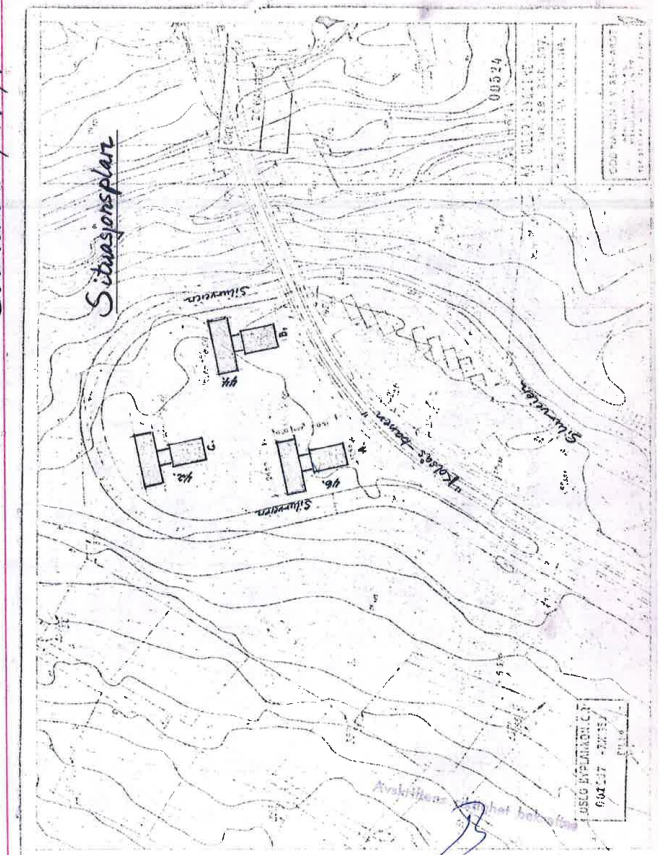


Oslo, den 29. mai 1975
A/S Ullernbyggene under avvikling
Otto Berg
Tore Scheen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Silurveien 42, 44, 46

Situasjonsplan



Oslo, den 29. mai 1975
A/S Ullernbyggene under avvikling

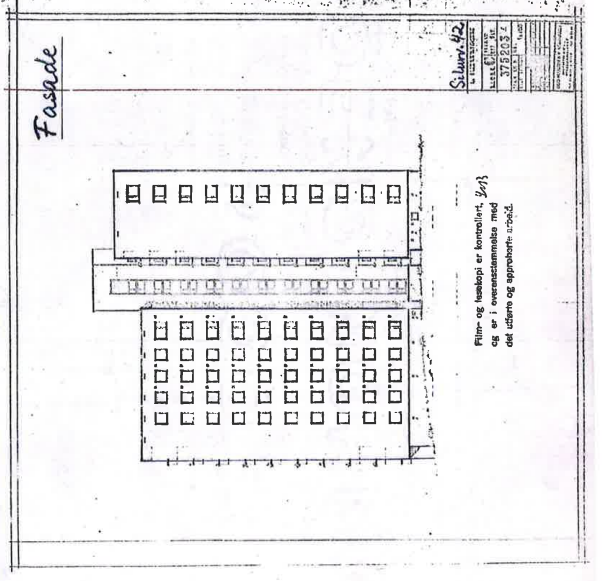
Otto Berg

Tore Scheen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Silurveien 42.

Fasade

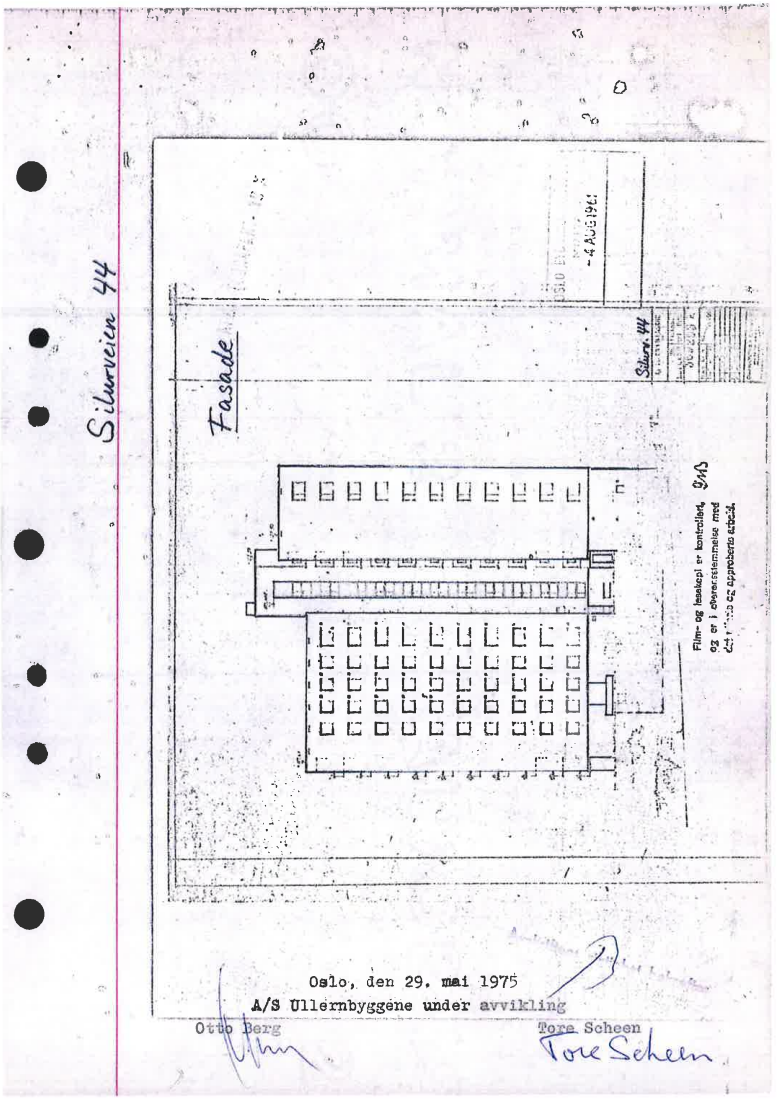


Oslo, den 29. ~~mai~~ 1975
A/S Ullernbyggene under avvikling

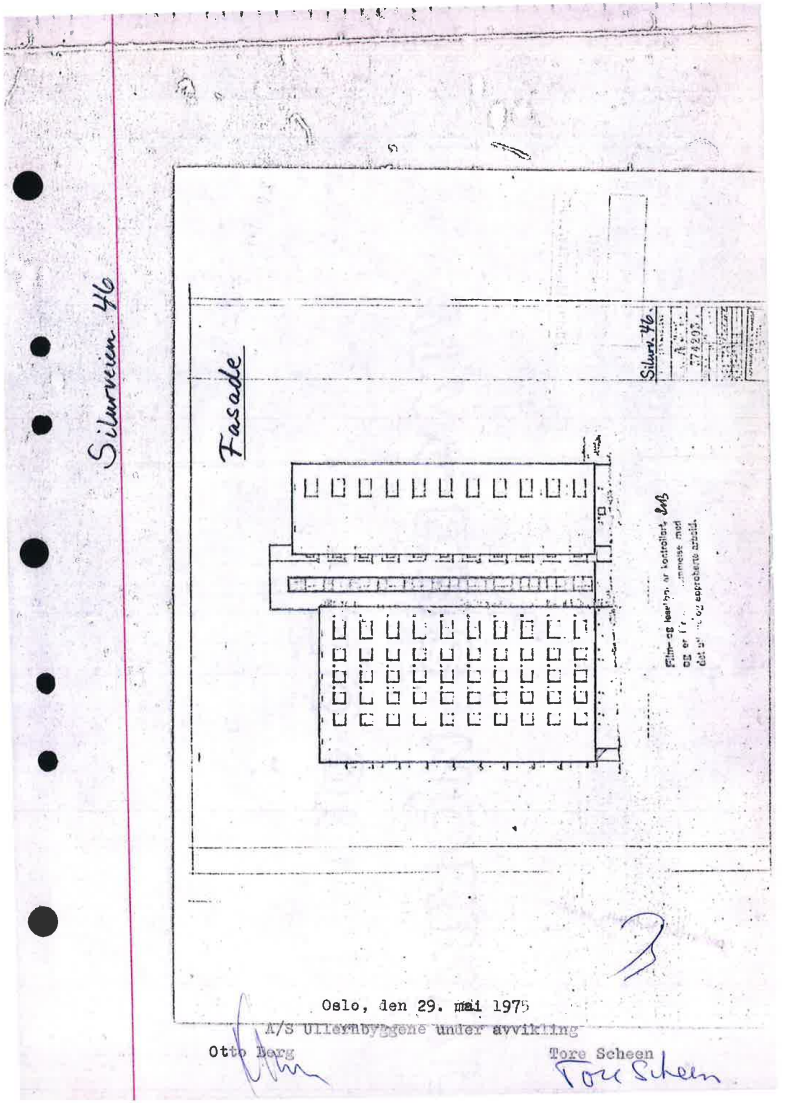
Otto Berg

Tore Scheen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9982/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ALBERTINE ELIZABETH TØNSBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0304/25
Vår referanse: 3737198/26274032
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 64

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
296580	200	10.4.2014	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	726	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601584410
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 971040823 — Navn: OSLO KOMMUNE PLAN- OG — Adresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 971527250 — Navn: ULLERNBYGGENE SAMEIET — Bruksenhet: — Adresse: Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr: 0301 — Gnr: 28 — Bnr: 726

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 296580 Tinglyst: 10.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

08.04.2014 15.34

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Org.nr.: 971 040 823 Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune, Org.nr. 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	726		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
	~~Se vedlegg.~~		
971 327 250	Sameiet Ullernbyggene		

Rettet opp etter avtale med Aleksander Ekeberg 19.3.2014 Kjell Gjelsvik

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggsareal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggsareal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggsareal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggsareal 6)
119	B	30		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		30		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 9359 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Reseksjoneringen gjelder opprettelse av en ny seksjon som tidligere har vært fellesareal, jfr. eierseksjonsloven § 13. Den nye seksjonen har tidligere vært vaktmesterleilighet. Det har altså ikke vært fysiske endringer av eiendommen.~~

Det opprettes ny boligseksjon snr. 119 på del av fellesareal (vaktmesterleilighet). Sam nemner øker.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
21.02.2014
Kjell Gjelsvik

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kaja Messel
Terje Haraldsen.

10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 24/9-13		Sjur Fjellbirkeland	—
Oslo 24/9-13		KYRRE SANDAKER	—
Oslo 24/9-13		KARI MESSEL	—
Oslo 26/9-13		TERJE HARALDSEN	—

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 24/9-13		Sjur Fjellbirkeland
Oslo 24/9-13		KYRRE SANDAKER
Oslo 24/9-13		KARI MESSEL

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt Oslo 26/9-13. Terje Haraldsen TERJE HARALDSEN.
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

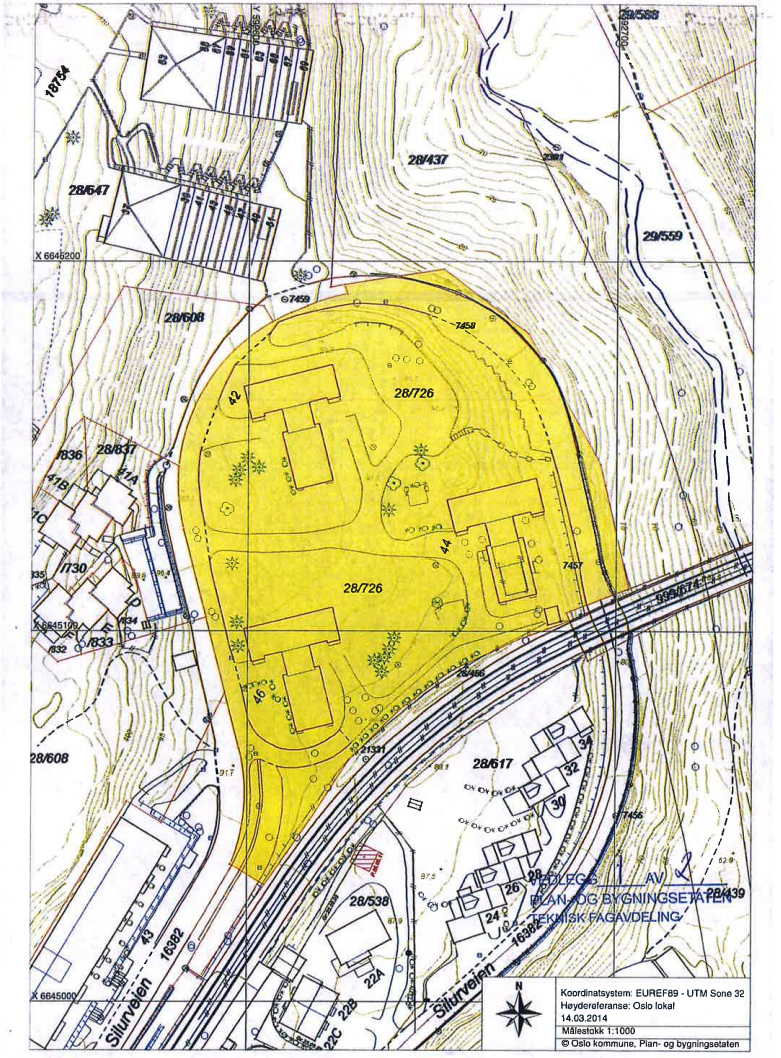
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

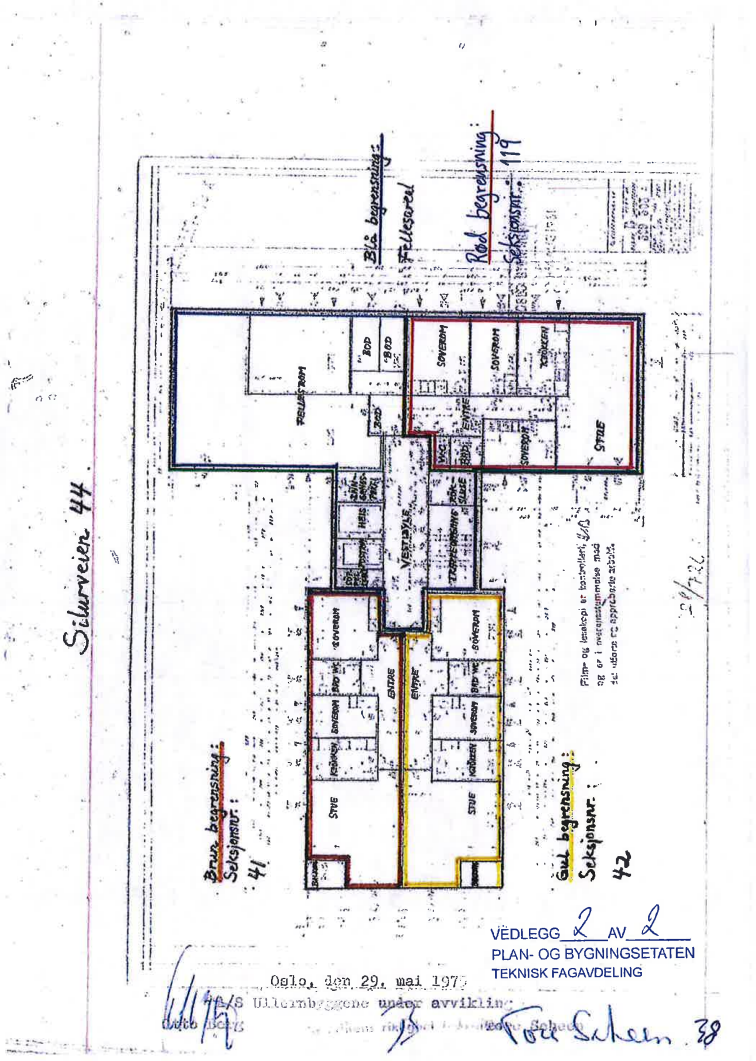
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	726		119	i Oslo kommune

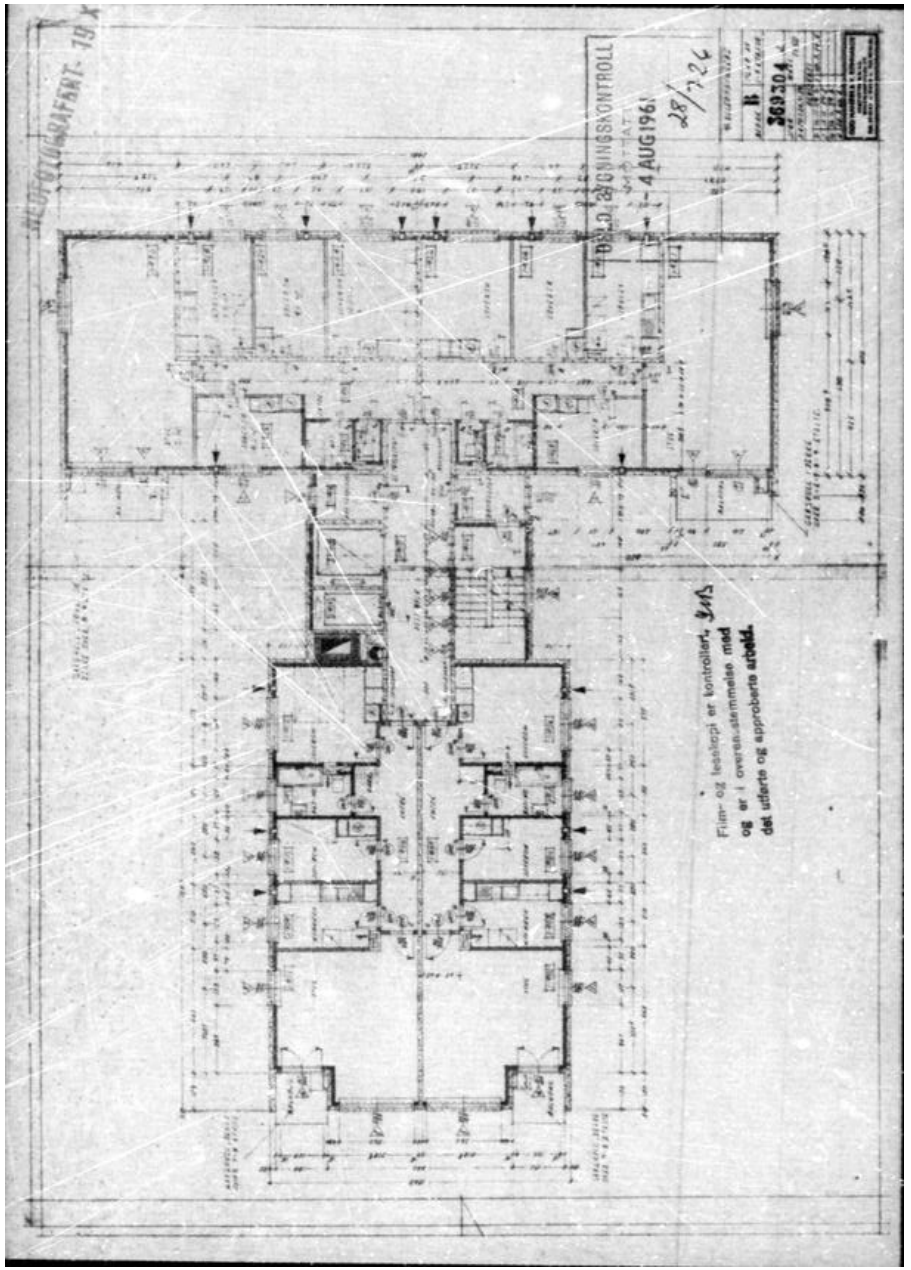
Dato	Underskrift	Stempel
4.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


28/726
28/608
28/617
28/538
28/437
28/647
29/559
Siilurveien
X 6646200
X 6645100
X 6645000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
14.03.2014
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Siilurveien 44
Blå begrensning
Rød begrensning
Grønn begrensning
Gul begrensning
Seksjonsnr. 41
Seksjonsnr. 119
Seksjonsnr. 42
Oslo, den 29. mai 197
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BOLIG- OG BYGNINGSKONTROLL
- 4 AUG 1961
28/226
B
363304
Film- og lesekopi er kontrollert
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JENS EGIL ROSTAD
Bjønnbekkmora 48
2423 ØSTBY

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201408753-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Dato: 12.09.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SILURVEIEN 46	Eiendom:	28/726/0/0
Tiltakshaver:	ESPEN HARTLAND	Adresse:	SILURVEIEN 46, 0380 OSLO
Søker:	JENS EGIL ROSTAD	Adresse:	Bjønnbekkmora 48, 2423 ØSTBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SILURVEIEN 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.09.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2014 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

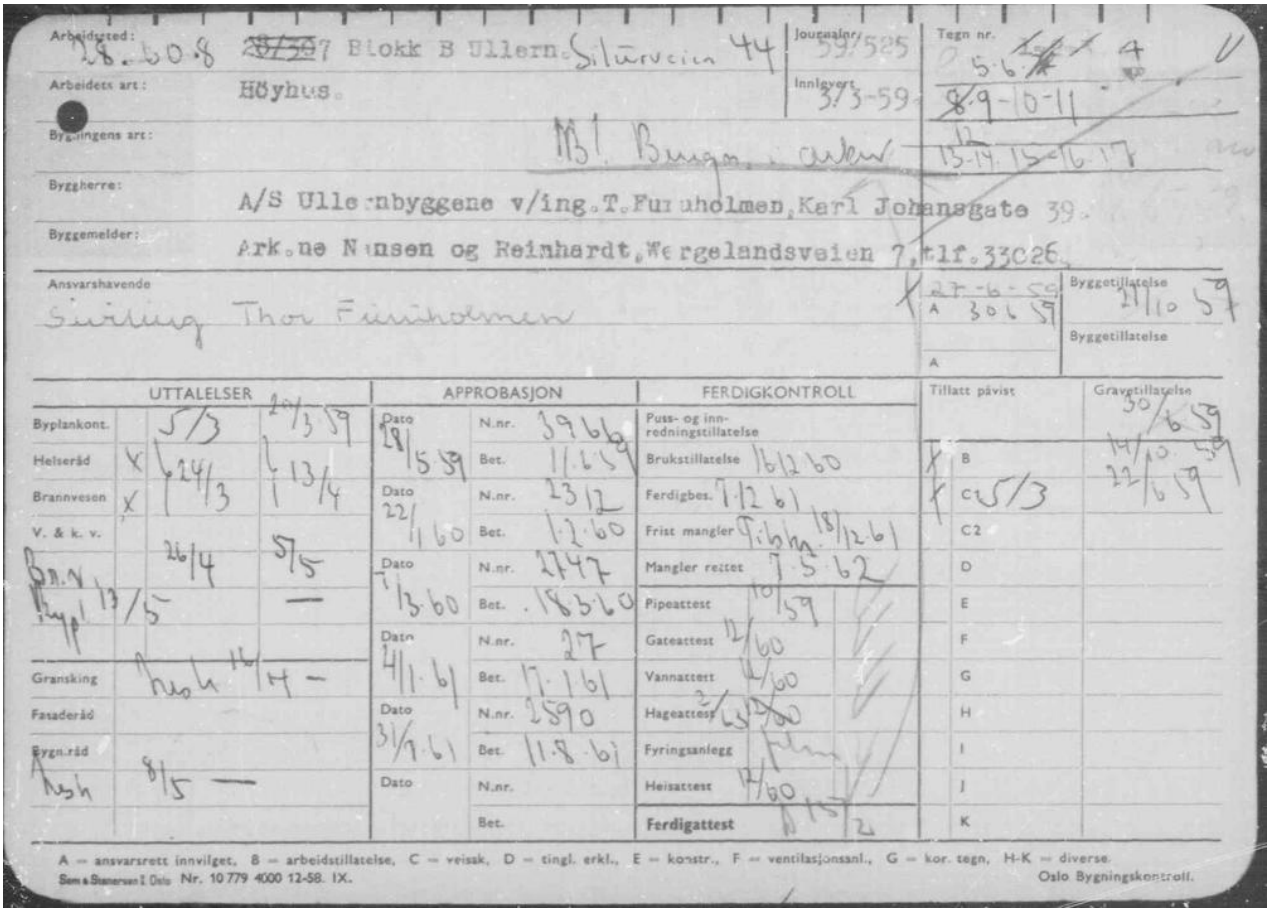
Kopi til: ESPEN HARTLAND, SILURVEIEN 46, 0380 OSLO, espen.hartland@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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



Arbeidssted: 28.60.8 ~~28/58~~ 7 Blokk B Ullern Silurveien 44
Journalnr. 59/525
Tegn nr. 5.6 ~~8.9~~ 10-11 12 13-14-15-16-17
Innlevert 3/3-59
Arbeidets art: Høyhus.
Bygningens art: Bl. Bygn. arbeid
Byggherre: A/S Ullernbyggene v/ing. T. Furuholmen, Karl Johansgate 39.
Byggemelder: Ark. ne Nilsen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, tlf. 33026.
Ansvarshavende: Siviling Thor Furuholmen
27-6-59 A 30/6 59
Byggetillatelse 21/10 59
Byggetillatelse
A

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		5/3 14/3 59	Dato 19/5 59	N.nr. 3966	Puss- og innredningstillatelse				30/6 59
Helseråd	X	24/3 13/4		Bet. 11.6.59	Brukstillatelse 16/2 60		X	B	14/10 59
Brannvesen	X		Dato 22/1 60	N.nr. 2312	Ferdigbes. 1.2.61		X	C 5/3	22/6 59
V. & k. v.		26/4 5/5		Bet. 1.2.60	Frist mangler Tilbm. 18/12 61			C2	
Bygn.		13/5 —	Dato 7/3.60	N.nr. 2747	Mangler rettet 7.5.62			D	
Elkl.				Bet. 18.3.60	Pipeattest 10/59			E	
			Dato 4/1.61	N.nr. 27	Gateattest 12/60			F	
Gransking		16/4 —		Bet. 7.1.61	Vannattest 4/60			G	
Fasaderåd			Dato 31/7.61	N.nr. 2590	Hageattest 3/60 ~~6/5 60~~			H	
Eygn.råd				Bet. 11.8.61	Fyringsanlegg			I	
		8/5 —	Dato	N.nr.	Heisattest 12/60			J	
				Bet.	Ferdigattest 15/2			K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.

Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10 779 4000 12-58. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OLAV VVS&BAD MATEUSZ PAWEL SORON
Låveveien 50
0682 OSLO

Dato: 19.06.2019

Deres ref.: MATEUSZ Vår ref.: 201903810-5 Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SILURVEIEN 44	Eiendom:	28/726/0/0
Tiltakshaver:	ERIK HORGMO	Adresse:	SILURVEIEN 44, 0380 OSLO
Søker:	OLAV VVS&BAD MATEUSZ PAWEL SORON	Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Silurveien 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 14.6.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: ERIK HORGMO, SILURVEIEN 44, 0380 OSLO, olav.vvsbad@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 02.02.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201405356-7 Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SILURVEIEN 44	Eiendom:	28/726/0/0
Tiltakshaver:	FINN MARUM JEBSEN	Adresse:	SILURVEIEN 44, 0380 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Silurveien 44

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405356			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.04.2014	1/17
Plan 11. etasje	E01	08.04.2014	1/23
Snitt AA og BB og utsnitt av fasade mot sør	E02	08.04.2014	1/24
Utsnitt av fasade mot vest og øst	E03	08.04.2014	1/25
Fasade mot øst	E05	08.04.2014	1/26
Fasade mot vest og sør	E04	08.04.2014	1/27

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FINN MARUM JEBSEN, SILURVEIEN 44, 0380 OSLO

OSLO KOMMUNE — APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	028/0726 Silurveien 44	Journalnr 91/2436-V
Arbeidets og bygningens art	Hulltaging i betongvegg i 11.etg. Boligblokk	Innlevert 08.08.91
Byggherre	N.A. Jensen Vesleveien 9, BÆRUM	
Anmelder	A/S Fredriksen Kristian 4. gate 15, 0164 OSLO	

199101486 5

KG/KG

Oslo, den 26. september 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Odd Hanche-Olsen
Overark/distriktsleder

Kjell Grønseth
Konsulent

199101486 5

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

ikke synlig

- ☒ **Tiltaket er ~~oppført~~ i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

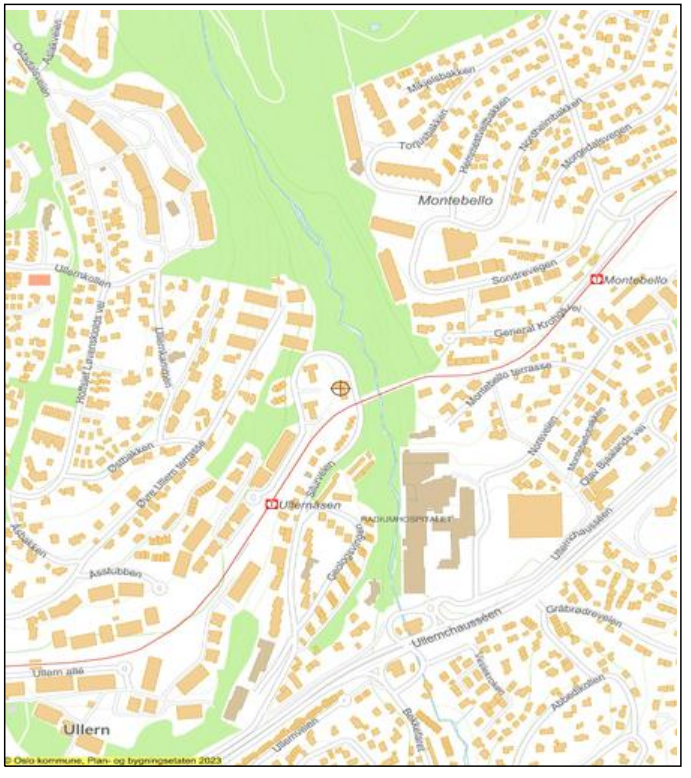
3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

Oversiktskart

Adr.: Silurveien 44 **Bydel :** ULLERN

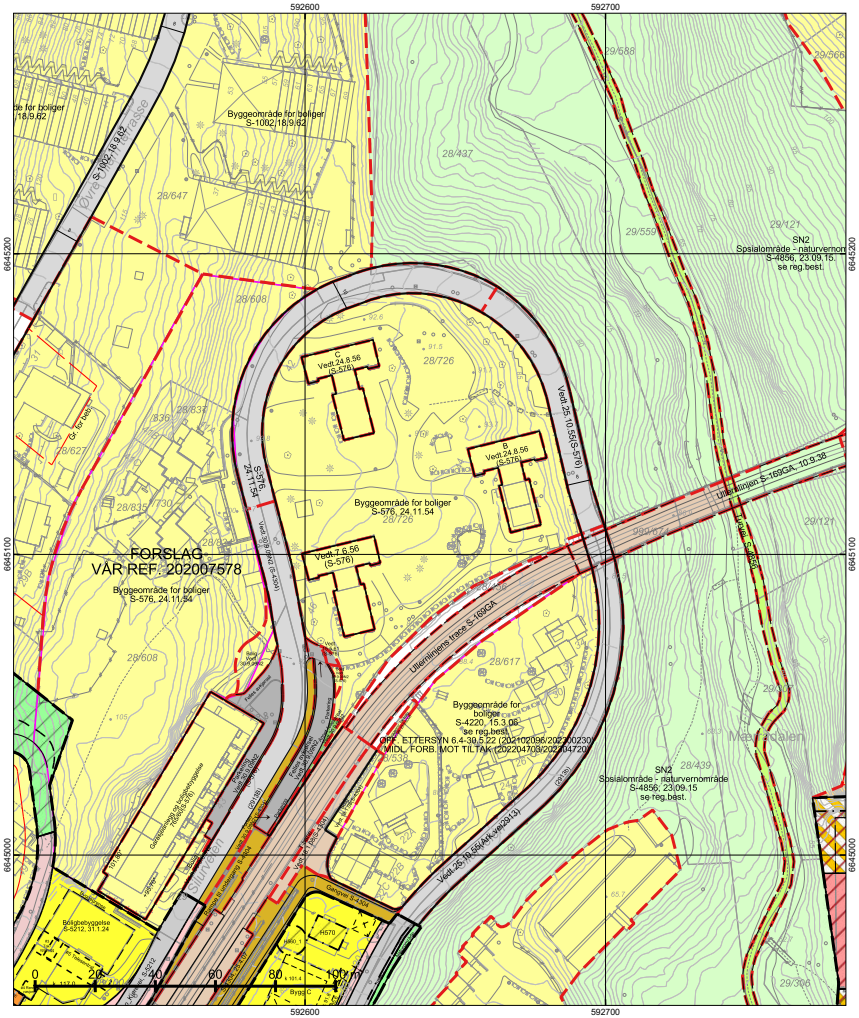
Gnr bnr : 28 / 726 **Skolekrets (2020/2021):** Bjørnsletta



Dato: 28.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane · Markagrense · Bolig · Off. friområde

T-bane · Vei · Andre bygg · Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141851/ 86510602
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: SILURVEIEN 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/726

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3020 - Naturområde
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

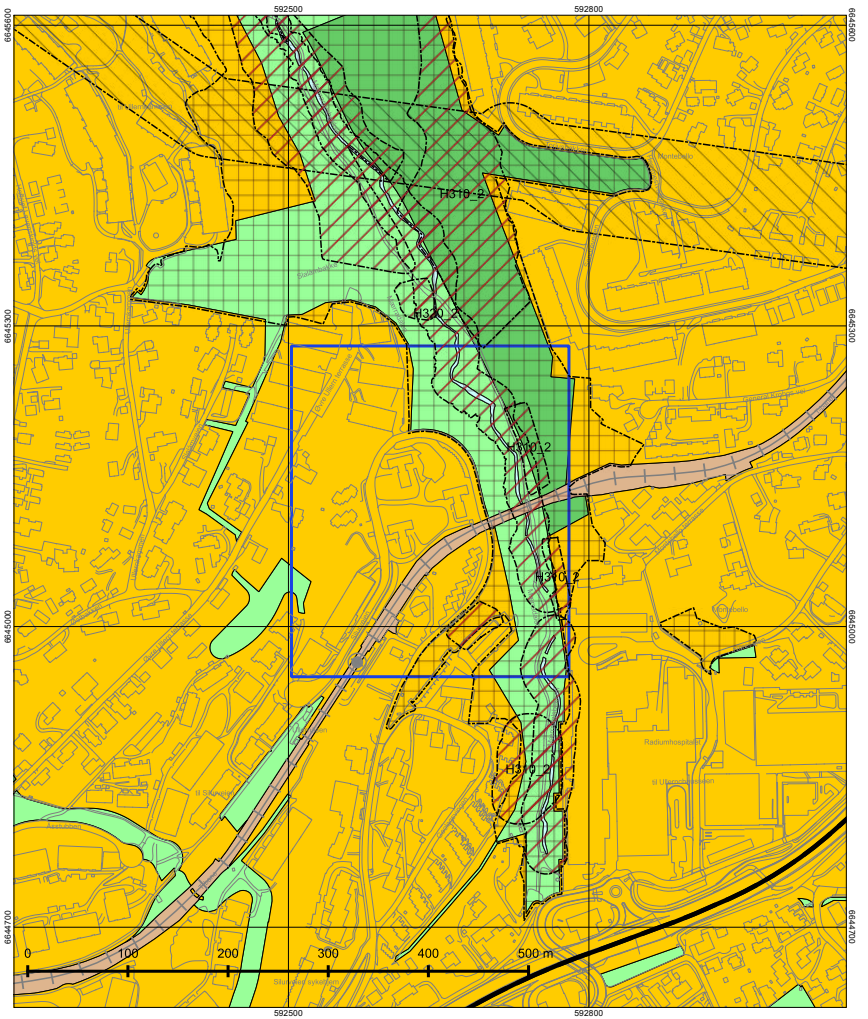
Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141851/ 86510602
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: SILURVEIEN 44
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/726

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141851/86510602
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

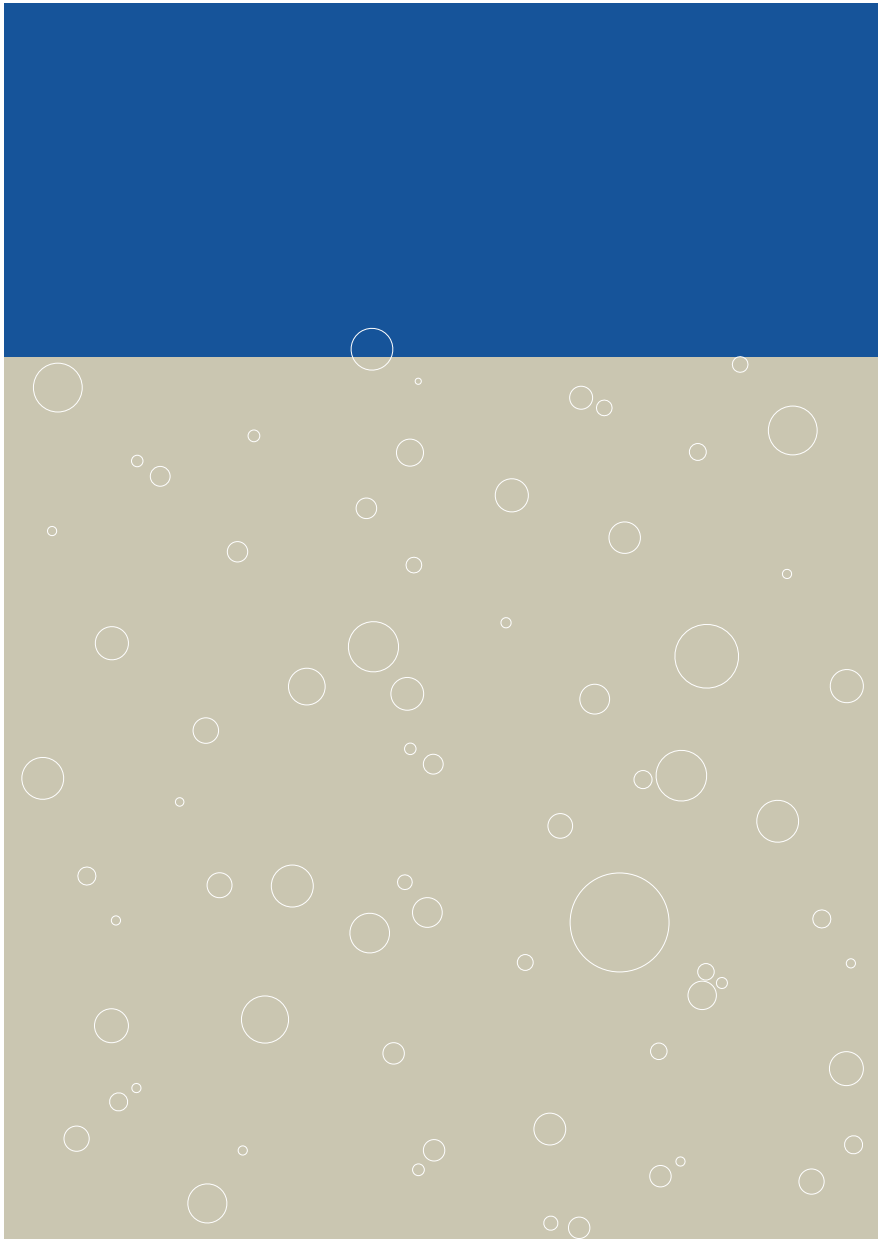
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private uteareler skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uteareler.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

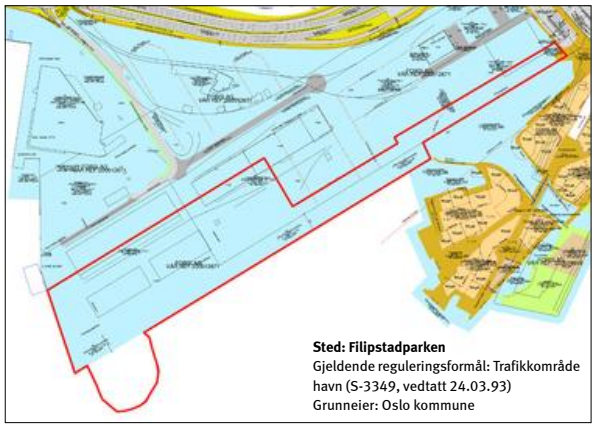
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

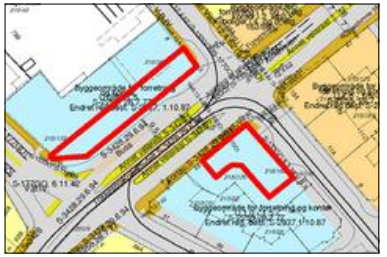


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

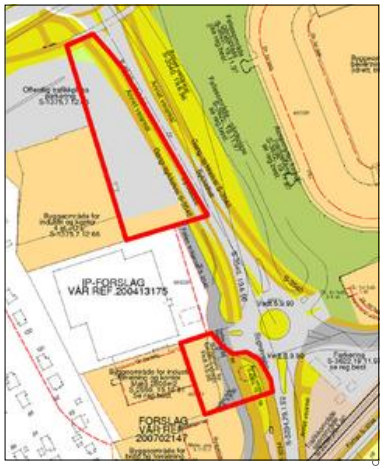
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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



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



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



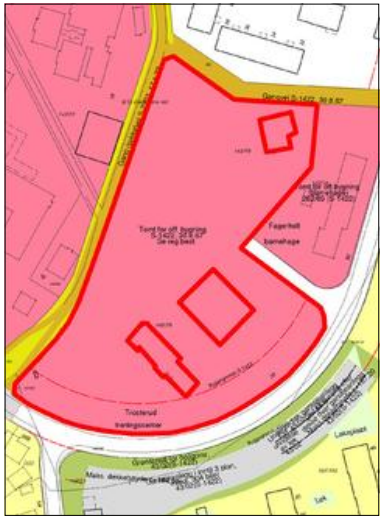
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

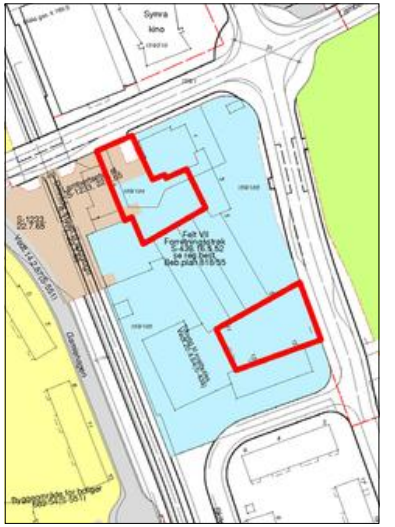
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

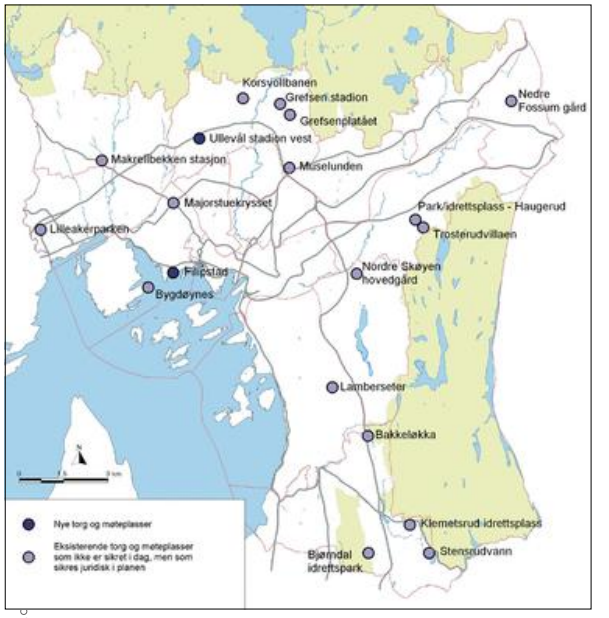
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles uteareal 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.



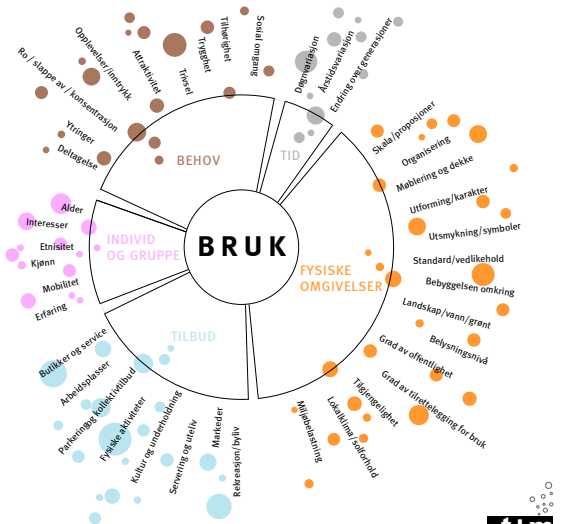
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

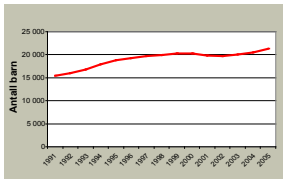
BY- OG BYLIV I ENDRING

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

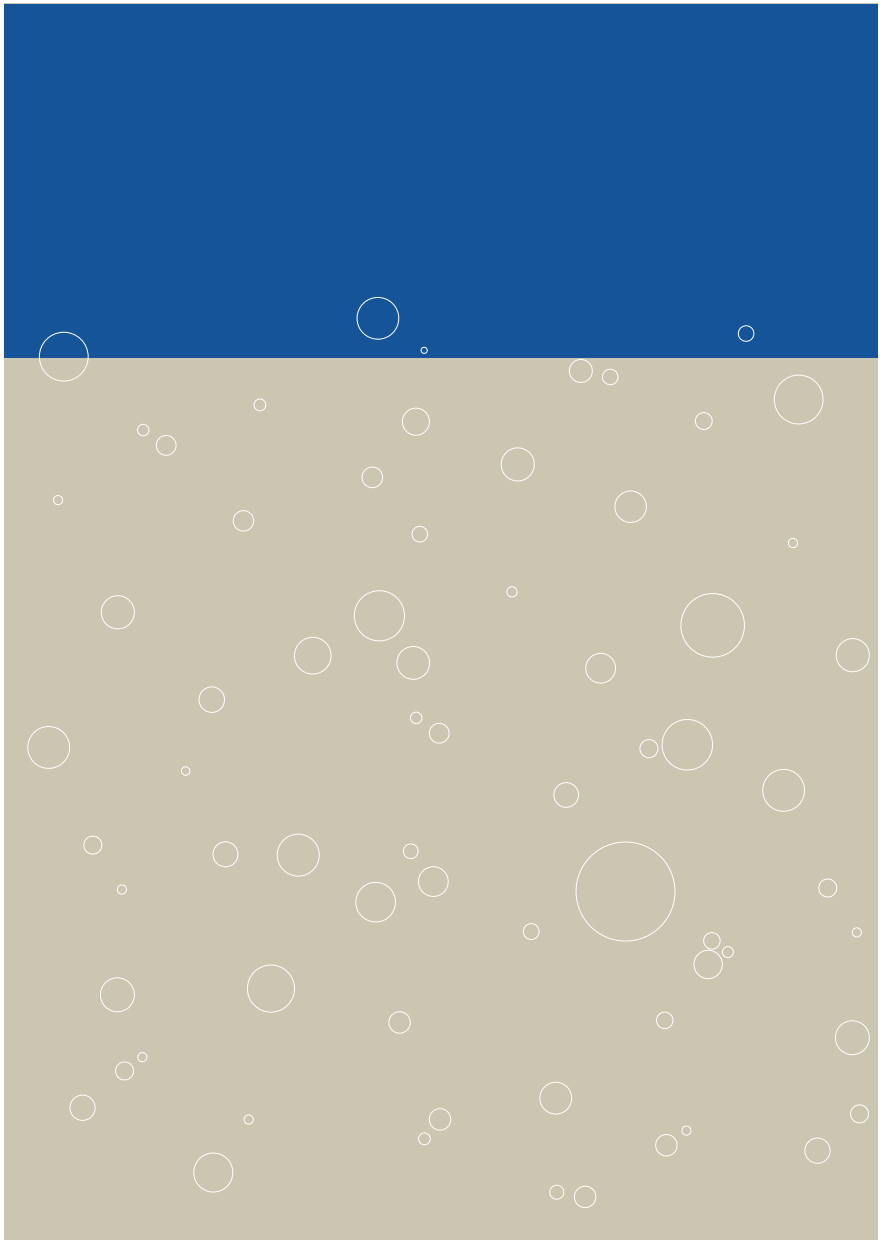
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

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**.

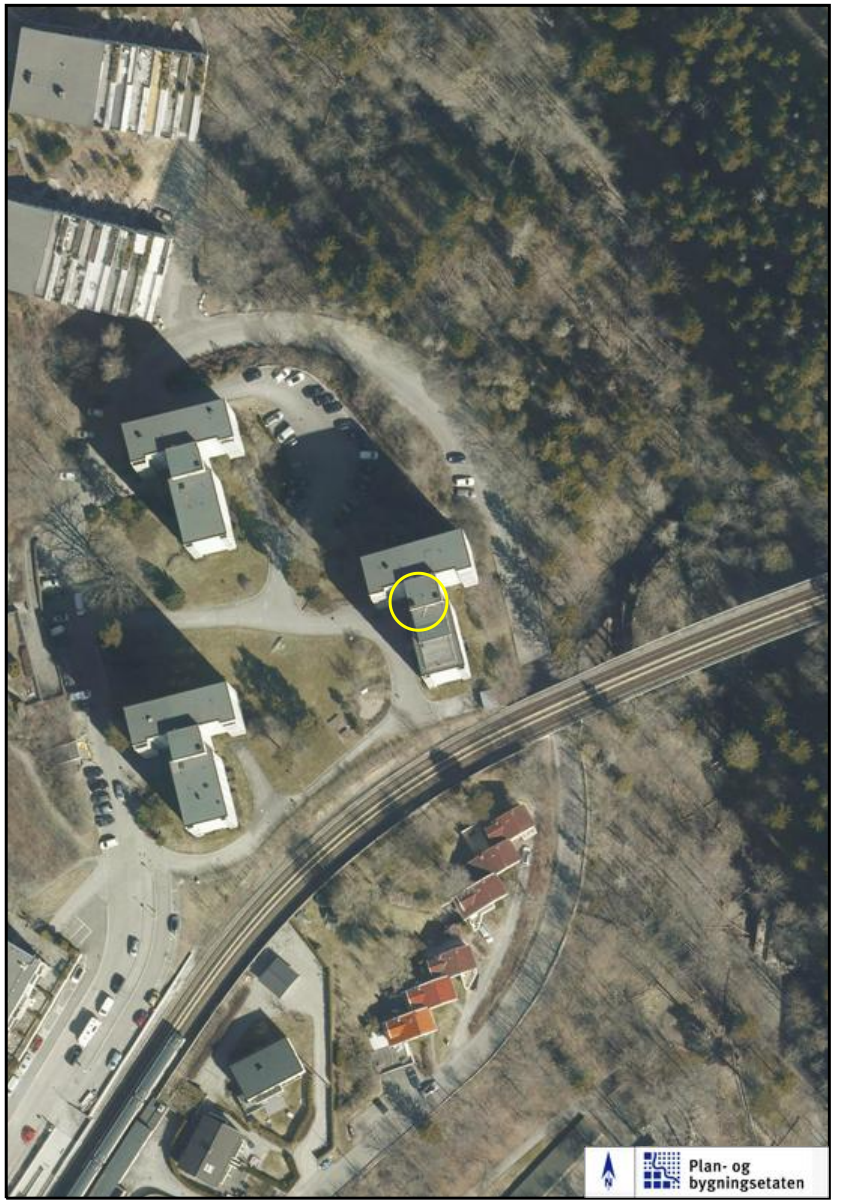
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

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.



Silurveien 44

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.04.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V240856

Saken

gjelder: I henhold til instruks godkjennes: Høyblokkene B og C som vist med blå skravur.

For V240856 er all informasjon skrevet på kartet.

V240856 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.08.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-576

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
SILURVEIEN 44

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510602
8476729

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 726

Vi viser til bestilling av 20250428 for SILURVEIEN 44.

GNR. 28 BNR. 726

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1961.

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

11828 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

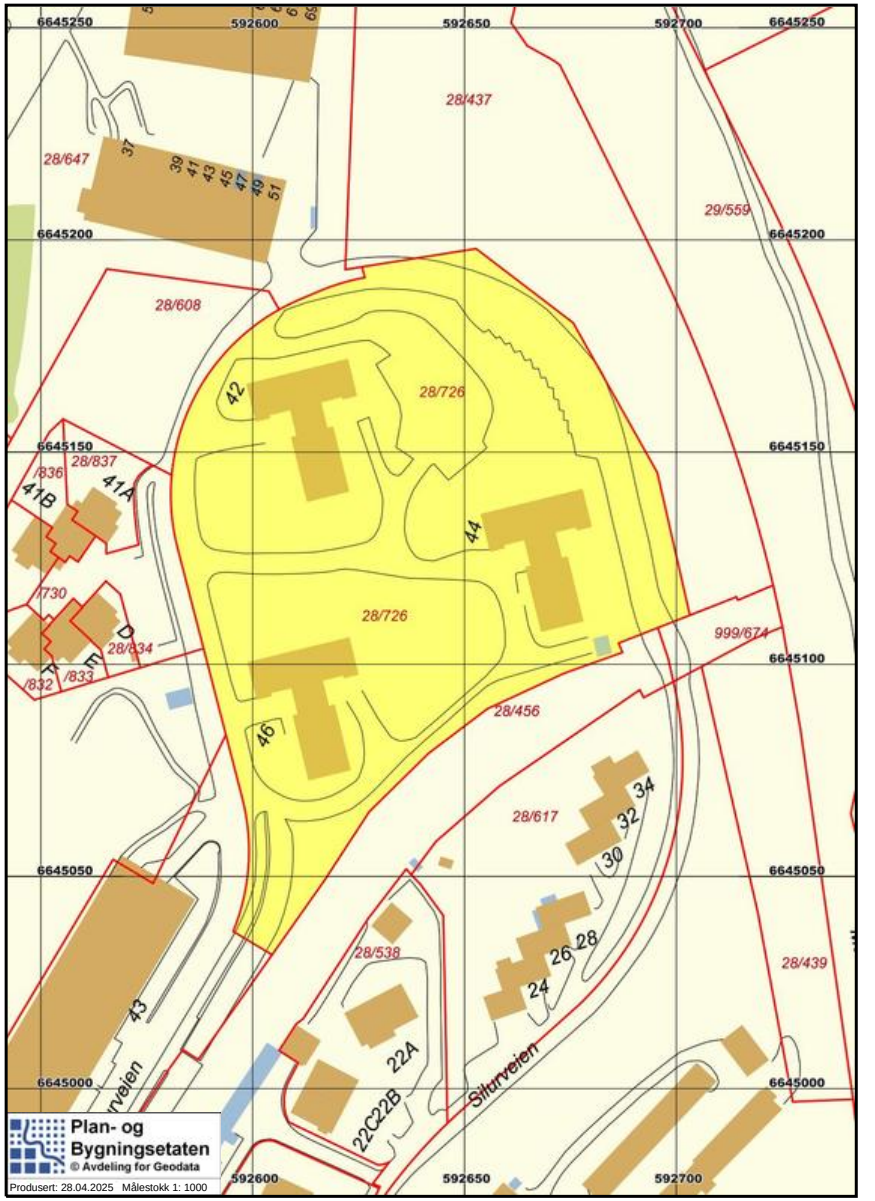
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

V300909N2

Silurveien 43 - Ullernåsen stasjon, Kolsåsbanen. Mindre vesentlig reguleringsvedtak med reguleringsendringer.

Vedtaksdato: 30.09.2009
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200802335
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576, S-4304, 200802335

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-4304, 25.04.2007.
ULLERNÅSEN STASJON Gnr. 28, bnr. 729 m fl.

Mindre vesentlig endring av S-4304

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS – 200802335 og datert Plan- og bygningsetaten 14.09.2009.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Fellesområde (annet fellesareal, felles avkjørsel, parkering)

§ 3. **Fellesområde**
Fellesområde (annet fellesareal, felles avkjørsel, parkering) tilhører eiendommene gnr. bnr 28/726 og 28/729.

Oslo

V070656

Ad.punkthus på gnr.28 bnr.307,blokk A,B og C,Silurveien, Diplomatbyen, Ullernåsen.

V070656 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.06.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603141
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: vedtaket gjelder beliggenhet av blokk A.
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V251055

I henhold til instruks godkjennes: Endret regulering av vei 2913 som vist med rødt.

V251055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.10.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502809
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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 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

V150561

Regulering og lengdeprofil for Silurveien (2913B),samt adkomst- veier til garasje.

V150561 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.05.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102865
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-576

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 28, bnr. 307, Ullern (Legasjonsbyen), Oslo.

S-576 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.11.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401761
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 76560, V090861, V150561, V070656, V240856, V251055, V300909N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0304/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Silurveien 44 0380 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 726, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no