NORDVIK

Diriks' gate 7B

1 soverom | 48 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Diriks' gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Vedlegg
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og klassisk 2-roms leilighet med svært populær beliggenhet! Prisbelønnet bakgård. Ingen dokumentavgift.

Prisantydning	**4 830 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 900 489,-**
Fellesgjeld	**61 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 149,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Andel**

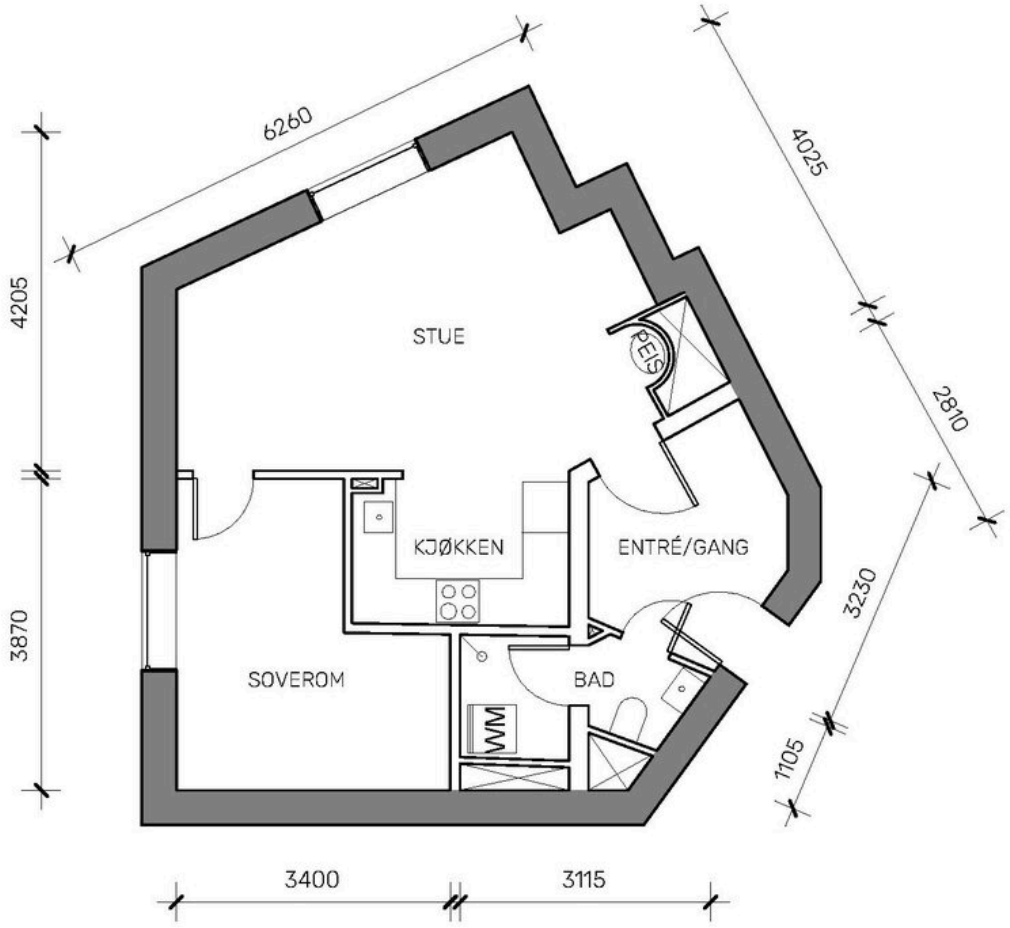
Kort fortalt

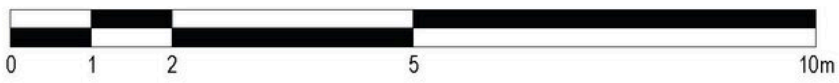
Velkommen til Diriks' gate 7 B! Dette er den perfekt leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med gangavstand til alt man trenger. Leiligheten byr på flere gode kvaliteter med store vindusflater, stukkatur i stuen, praktisk planløsning og romslig soverom. I tillegg har du tilgang til en vakker, og prisbelønnet bakgård tegnet av Snøhetta. Her har du grøntarealer, grillplass og sittegrupper. Rolig og populær beliggenhet midt i mellom parken på St. Hanshaugen og Iladalen park. Kort vei til blant annet Bislett, Grünerløkka, Majorstuen, Sagene og sentrum.

Høydepunkter:
Prisbelønnet bakgård tegnet av Snøhetta
Frodig utsyn
Peis
Klassiske detaljer
Praktisk planløsning
16 kvm. bodareal
Ingen dokumentavgift
Ingen forkjøpsrett
Sentral beliggenhet

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 16 kvm





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q226051463	1 : 100	Diriks gate 7 B

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	18.05.2026	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.


PORTRAITS OF HOME | DISC INTERIORS





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0271/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 157 i Ila Kvartal 5 Borettslag A/l, org.nr. 953185881

Selger
Joakim Skansen Flatmoen

Kjøpesum og omkostninger
4 830 000,- (Prisantydning)
61 630,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 891 630,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 900 489,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 909 989,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Fellesareal:
Leiligheten disponerer 3 boder:
Bod 1, loft med skråtak: 4,0 m2 BRA-e, 1,7 ALH
Bod 2, kjeller: 9,0 m2 BRA-e
Bod 3, kjeller: 2,6 m2 BRA-e
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue med delvis åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder:

- Bod 1, loft med skråtak: 4,0 m2 BRA-e, 1,7 ALH
- Bod 2, kjeller: 9,0 m2 BRA-e
- Bod 3, kjeller: 2,6 m2 BRA-e

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Velkommen inn i en innbydende entré med plass til knagger, skohylle og oppbevaring av yttertøy. Leiligheten har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning hvor hver kvadratmeter er godt utnyttet. Fra entréen har du tilgang til leilighetens baderom samt stue og kjøkken.

Stue og kjøkken:
Lys og innbydende stue med en naturlig og funksjonell planløsning. Stort og klassisk vindu, med frodig og grønt utsyn sørger for en sjarmerende atomsfære, og ikke minst godt med lysinnslipp. Stuen og leiligheten generelt er svært sjarmerende med klassiske detaljer som stukkatur, dype vinduskarmer, innebygd bokhylle og generøs takhøyde. Her er potensiale stort, og alt ligger til rette for å skape sin egen drømmeleilighet.

Kjøkkenet er en sosial sone i delvis åpen stue og kjøkkenløsning, og HTH kjøkkenet ble ferdigstilt i 2015 med rikelig skap og benkeplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Soverom:
Lyst og innbydende soverom med svært frodig utsyn fra stort og klassisk vindu med dyp vinduskarm. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Bad:
Lyst og flislagt baderom med himling med malte plater. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjkabinett. I tillegg har du opplegg for
vaskemaskin, samt installert vaskemaskin på badet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Opplysninger overtatt fra tidligere eier, arbeid oppgitt utført i regi av borettslaget: nye
vinduer 2006, rehabilitering av fasader 2001, nye snøfangere 2013, pipe rehabilitert ca. 2013. Ny peisovn montert 2015. Jeg
har ikke utført slikt arbeid selv og har ikke egen dokumentasjon ut over tidligere salgsoppgave.

- 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: Opplysninger overtatt fra tidligere eier: ifm. oppussing 2014 nytt opplegg til
hvitevarer på kjøkken, ny varmtvannsbereder og noen nye kurser, oppgitt utført av Sterkstrøm AS med samsvarserklæring datert
29.04.2014. El-arbeider 2008/2009. Nye stigeledninger til sikringsskap og seriekoblede røykvarslere i regi av borettslaget
2011. El-tilsyn 2009. Ikke utført el-arbeid i min eiertid.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger overtatt fra tidligere eier: utbedring av gårdens soilrør ved rørfornying i
regi av borettslaget ca. 2015–2016, oppgitt utført av TT-Teknikk. Ikke utført slikt arbeid i min eiertid.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge tilstandsrapport datert 20.05.2026 avviker dagens planløsning fra godkjente byggetegninger:
kjøkken er flyttet til stue, opprinnelig kjøkkenrom benyttes som soverom, og badet er utvidet inn i tidligere kjøkken/entré.
Endringene er ikke utført i min eiertid, og jeg har ikke dokumentasjon på at de er byggesøkt eller godkjent. Forholdet er nærmere
beskrevet i tilstandsrapporten.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i 2014 av Institutt for energiteknikk
(lukket sporfilm i stue). Resultat 61 ± 9 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen. Dokumentasjon foreligger fra tidligere salgsoppgave.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier ble pipe rehabilitert i regi av borettslaget ca. 2013. Tilstandsrapport nevner noe
bompuss i muren rundt ildstedet. Ildstedet fungerer etter det jeg kjenner til. (Bekreft selv: har peisen fungert fint i din tid?)

- 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)
Ja
Beskriv: Ifølge tidligere eier var det en lekkasje i kjeller etter soilrørarbeid (ca. 2015–2016), der noe vann kom inn i enkelte
kjellerboder; borettslaget besørget tetting og tørking. Jeg har ikke kjennskap til pågående fuktproblemer i min eiertid.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent. Vinduer skiftet 2006 og fasade rehabilitert 2001 ifølge tidligere eier (arbeid i regi av
borettslaget).

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: ilstandsrapport beskriver lokale skjevheter i gulvflatene (målt høydeforskjell), normalt for trebjelkelag i
bygg fra 1929. Jeg er kjent med at borettslaget har hatt grunn-/setningsundersøkelser av bygget. Viser til borettslagets
opplysninger for nærmere status.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent i min eiertid. Tilstandsrapport gir vann- og avløpsrør tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet alder – mer
enn halve forventede brukstid er passert, med økt risiko for fremtidige lekkasjer.

- 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
Eventuell kommentar: Har vært tilfeller av sølvkre.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Takstkonsulent1 AS, befaring 19.05.2026). Tidligere tilstandsrapport fra forrige
salg (AB Taksering & Eiendom AS, 2021). Radonmåling 2014.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026 (Romly 3D-laserskanning): 48 m² BRA-i, 64 m² BRA.
Tidligere takst/salgsoppgave 2021 oppga 47 m² P-rom/BRA. Avviket skyldes ulike måleregler (NS 3940:2023 vs. tidligere
standard).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med
granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket

med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
2. ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger
Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

- Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
· Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5559 kWh (2025) Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 149,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader: Felleskostnader 2 936
Tilleggsytelser: TV/Brebånd 213

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 334 453,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 337 812,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/ Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Ila kvartal V er et veldrevet borettslag på St.Hanshaugen i Oslo. Borettslaget består av 160 leiligheter, med beboere i alle aldre. Beboere nyter godt av et stort, grønt gårdsrom som åpner for grilling, lek og annet fellesskap med naboene. Borettslaget har også en sykkelbod i kjelleren.

Gårdsrommet er prisbelønnet og designet av Snøhetta. Gårdsrommet er delt opp i 3 deler. Her er det tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Borettslagets forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

Styret opplyser pr. e-post 14.03.2025 at det er planlagt en rekke vedlikeholdsprosjekter fremover, som bl.a. inkluderer:
- Maling av vinduer og dører
- Utskifting av belysning over inngangsdører og portaler
- Utbedring av bunnledninger
- Radonutbedrende tiltak i kjellerareal
- Fasaderehabilitering

Per nå er det ikke besluttet noen ekstra kostnadsøkninger for andelseierne utover den allerede vedtatte økningen i felleskostnadene. Styret vedtok før jul å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. januar 2025.

Saker som har vært- og er under arbeid:

Grunnforhold og setningsskader:
Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolkene konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Teorien er da at det er svakheter (ufarlige) i selve bygget som forklarer utslagene. Styret har igangsatt en gjennomgang av samtlige leiligheter for å avdekke om for mange bærende vegger kan helt eller delvis blitt revet ned. Styret har ikke kommet i mål med dette arbeider.

Slik styret har orientert er følgen av overnevnte at styret ikke vil godkjenne endringssøknader som innebærer noen form for redusert bæreevne før det foreligger en helhetlig oversikt.

Kartlegging av hull og sprekker i gulv og vegger i rommene bak el-tavlene og i tavlerommet - radon.
19 tavlerom - 12 fysisk inspisert og fotografert mens de siste 7 kun er fotografert.

Åpninger rundt el-kabel er et problem: I 12 oppganger er det større og mindre åpninger rundt el-kabel fra utvendig inntaks-skap. Inne i tavlerommene er det et begrenset antall hull i gulv, men hullene er dype og dels store. For å redusere innsig av radon og hindre adgang for skadedyr bør det foretas en tetting i følgende oppganger: Collettsgate 60 A, C og E. Collettsgate 56 B, 58 A og 58 B.

Styret informerer om følgende ved fyring i peisen:
- Start oppfyringen forsiktig med kun et par kubber. Fyr opp fra toppen av kubbene og sørg for god trekk ved å åpne vinduet i de første 5-10 minuttene. Det er viktig å få «god fart» i ovnen for å varme opp pipeløpet og aktivere «skorsteinseffekten». Hvis pipeløpet ikke varmes opp skikkelig, vil trekkraften bli dårlig, noe som kan føre til at røyken henger igjen i pipa.
- Når kvelden nærmer seg, eller når du skal avslutte fyringen, la ovnen brenne ut med god luketilgang.
- Når du ikke bruker peisen eller vedovnen, husk å stenge spjeld og ventiler. Hvis disse står åpne, kommer det inn mye luft i pipa, noe som kan kjøle ned pipa og redusere trekkraften.
- Veden må være tørr.
- Bruk opptenningsved som lett tar fyr. En kubbe kan være for stor og massiv.
- Tennbriketter kan være nyttig.
- Vurder været.
- Brenn ikke avfall.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Selger opplyser at sand fra gangstien tidvis dras med inn i oppgangen, men trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 61 630,-

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kroner 263 320. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 746 446.

Vedtekter og husordensregler
Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg:
Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

Ved oppussing av kjøkken:
(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.
(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.
(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.
(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. BO 81823288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 058 kvm (Eiertomt)
Boligen har en flott prisbelønnet bakgård, tegnet av arkitektfirma Snøhetta. Her har man en oase i et ellers så urbant byområde. For å komme inn til gårdsrommet fra gaten passerer man en stilig portal med særegen arkitektur. Området er opparbeidet med plenarealer, fin beplantning, interne gangstier, felles sittegrupper og lekeapparater. Gårdsrommet ligger omkranset av bebyggelsen og er helt skjermet fra trafikk.
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 229 072,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2021, neste regulering er i 2031. Bortfester og fester kan kreve ny justering av festeavgiften i [ÅR], når det har gått 30 år siden «engangsløftet».

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med de oppsatte visningene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Herlig beliggenhet på St. Hanshaugen! St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Diriks` gate 7 har meget gode adkomstforhold, med kort vei til det meste av byens fasiliteter, som butikker, kafeer og restauranter. Leiligheten ligger få meter unna den populære parken på St. Hanshaugen.

Det er et godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til på Alexander Kiellands Plass. Her får du det du trenger til hverdagen. Et godt utvalg av matvarer hos ICA, Vinmonopol, gode bøker hos Ark og sportsartikler hos Anton Sport. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice (se www.kiellandshus.no). Samtidig er det få meter til nærbutikk.

Det ligger også flere sjarmerende nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter eller klesbutikken Kool Kidz. Hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Pascal, Kaffebrenneriet og Baker Hansen samt nyåpnede Tranen med Åpent Bakeri (www.tranen.no) er også å finne i området.

Flotte grøntarealer like utenfor døren som St. Hanshaugparken og Ilaparken. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom bla. SATS Ila, ELIXIA Ringnes Park, Fitness24seven med flere.

Svært godt kollektivtilbud (21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, HiOA, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen m.fl.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30/08/1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning og bruk samsvarer ikke med disse. Kjøkken er flyttet til stue,
og rommet hvor kjøkken opprinnelig var plassert, er innredet og benyttes som soverom. Badet er utvidet og har tatt areal fra
tidligere kjøkken og entré.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesøkt, godkjent eller ferdigattestert. Forholdet medfører
avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Kjøper må påregne å undersøke forholdet nærmere med kommunen.
Manglende godkjenning kan få betydning for lovlig bruk av rommene og eventuelle krav om tilbakeføring eller søknad i
ettertid.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
- Diriks' gate 7 A - mulig ulovlige skilt og støy fra teknisk installasjoner - Joker
Saksnummer
202509465
Siste bevegelse
Siste dok

- Colletts gate 57-79 - helhetsplan for fasader mot bakgård
Saksnummer
202603814
Siste bevegelse
Siste dok. 09.04.2026

- Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare
Saksnummer
202521757
Siste bevegelse
Siste dok. 17.11.2025

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO

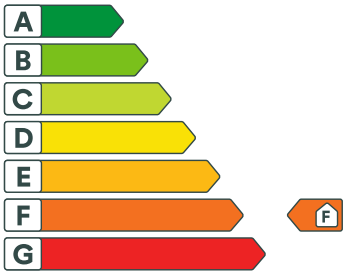
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Diriks' gate 7B, 0457 OSLO**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302440**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80538502**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 213 kWh**

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs



Diriks' gate 7B, 0457 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Diriks' gate 7B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

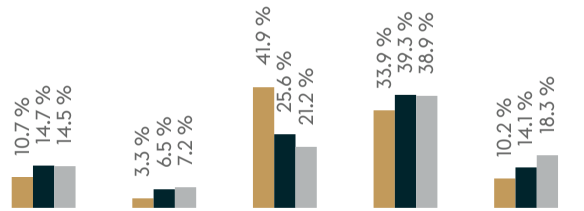
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	14 min 1 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 2.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	63 barn	8 min 0.7 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	66 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	6 min
SATS IIa	8 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 43
Andelsnummer 157

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1728 **Referansenummer:** RU6334

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 43
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

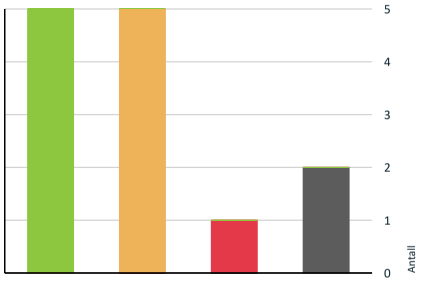
© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 43
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning og bruk samsvarer ikke med disse. Kjøkken er flyttet til stue, og rommet hvor kjøkken opprinnelig var plassert, er innredet og benyttes som soverom. Badet er utvidet og har tatt areal fra tidligere kjøkken og entré.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesøkt, godkjent eller ferdigattestert. Forholdet medfører avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Kjøper må påregne å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Manglende godkjenning kan få betydning for lovlig bruk av rommene og eventuelle krav om tilbakeføring eller søknad i ettertid.

Tilstandsrapport

bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Det er ingen membran i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 43
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 43
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

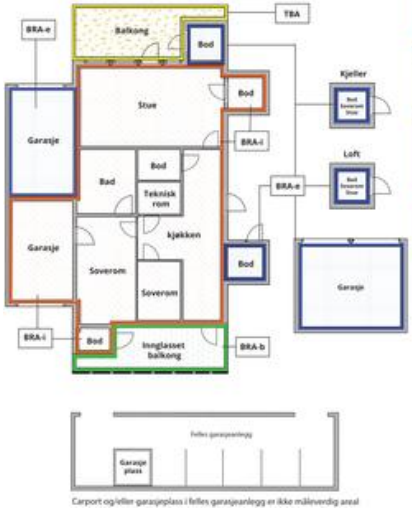
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Tilstandsrapport

det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens planløsning og bruk samsvarer ikke med disse. Kjøkken er flyttet til stue, og rommet hvor kjøkken opprinnelig var plassert, er innredet og benyttes som soverom. Badet er utvidet og har tatt areal fra tidligere kjøkken og entré.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er byggesøkt, godkjent eller ferdigattestert. Forholdet medfører avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Kjøper må påregne å undersøke forholdet nærmere med kommunen. Manglende godkjenning kan få betydning for lovlig bruk av rommene og eventuelle krav om tilbakeføring eller søknad i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Joakim Skansen Flatmoen	Kunde
	Romly AS	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	43		0	1058.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO

Hjemmelshaver
Joakim Skansen Flatmoen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG	953185881		BOLIGBYGGELAGET USBL	Joakim Skansen Flatmoen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
157	73 349	*31.12.2025*	5 447	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		2	6
2. etasje	48			48			48
Kjeller		12		12			12
SUM	**48**	**16**				**2**	**66**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Leiligheten har flere større sjakter i forbindelse med bad og vedovn som er medtatt i BRA-i og vist på tegning med kryss.
Ved siden av vedovn er det et innhukk brukt som hylle. Arealet er medtatt i BRA-i.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Fellesareal:

Leiligheten disponerer 3 boder:
Bod 1, loft med skråtak: 4,0 m2 BRA-e, 1,7 ALH
Bod 2, kjeller: 9,0 m2 BRA-e
Bod 3, kjeller: 2,6 m2 BRA-e

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 43
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94156073			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

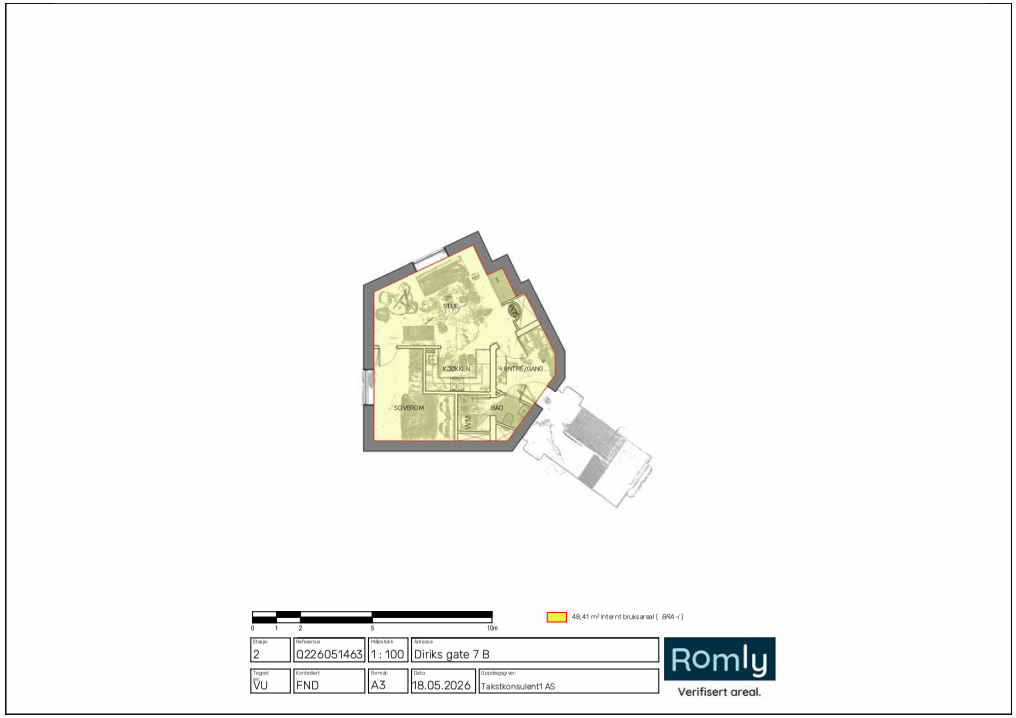
Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan (romly)			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0271/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Joakim Skansen Flatmoen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2021

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: 94156073
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger overtatt fra tidligere eiers egenerklæring (eget arbeid ikke utført i min eiertid): Badet ble overflateoppusset i 2014, oppgitt utført av Lørenskog VVS AS – nytt røropplegg til servant, dusj og vaskemaskin, nytt vegghengt toalett, nytt dusjhjørne, Waterguard vannstoppesystem, skiftet stoppekraner, samt nytt flislag for bedre fall til sluk. Jeg har ikke egen dokumentasjon på arbeidet ut over det som fremgår av tidligere salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Tilstandsrapport datert 20.05.2026 fant ingen synlig membran og ingen dokumentasjon på tettesjikt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joakim Skansen Flatmoen	9578-5999-4-2479597	2026-05-26 17:45:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge tilstandsrapport datert 20.05.2026 avviker dagens planløsning fra godkjente byggetegninger: kjøkken er flyttet til stue, opprinnelig kjøkkenrom benyttes som soverom, og badet er utvidet inn i tidligere kjøkken/entré. Endringene er ikke utført i min eiertid, og jeg har ikke dokumentasjon på at de er byggesøkt eller godkjent. Forholdet er nærmere beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i 2014 av Institutt for energiteknikk (lukket sporfilm i stue). Resultat 61 ± 9 Bq/m³, godt under tiltaksgrensen. Dokumentasjon foreligger fra tidligere salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier ble pipe rehabilitert i regi av borettslaget ca. 2013. Tilstandsrapport nevner noe bompuss i muren rundt ildstedet. Ildstedet fungerer etter det jeg kjenner til. (Bekreft selv: har peisen fungert fint i din tid?)

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger overtatt fra tidligere eier, arbeid oppgitt utført i regi av borettslaget: nye vinduer 2006, rehabilitering av fasader 2001, nye snøfangere 2013, pipe rehabilitert ca. 2013. Ny peisovn montert 2015. Jeg har ikke utført slikt arbeid selv og har ikke egen dokumentasjon ut over tidligere salgsoppgave.

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: Opplysninger overtatt fra tidligere eier: ifm. oppussing 2014 nytt opplegg til hvitevarer på kjøkken, ny varmtvannsbereder og noen nye kurser, oppgitt utført av Sterkstrøm AS med samsvarserklæring datert 29.04.2014. El-arbeider 2008/2009. Nye stigeledninger til sikringsskap og seriekoblede røykvarslere i regi av borettslaget 2011. El-tilsyn 2009. Ikke utført el-arbeid i min eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger overtatt fra tidligere eier: utbedring av gårdens soilrør ved rørfornying i regi av borettslaget ca. 2015–2016, oppgitt utført av TT-Teknikk. Ikke utført slikt arbeid i min eiertid.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (Takstkonsulent1 AS, befaring 19.05.2026). Tidligere tilstandsrapport fra forrige salg (AB Taksering & Eiendom AS, 2021). Radonmåling 2014.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026 (Romly 3D-laserskanning): 48 m² BRA-i, 64 m² BRA. Tidligere takst/salgsoppgave 2021 oppga 47 m² P-rom/BRA. Avviket skyldes ulike måleregler (NS 3940:2023 vs. tidligere standard).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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)

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eier var det en lekkasje i kjeller etter soilrørarbeid (ca. 2015–2016), der noe vann kom inn i enkelte kjellerboder; borettslaget besørget tetting og tørking. Jeg har ikke kjennskap til pågående fuktproblemer i min eiertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Vinduer skiftet 2006 og fasade rehabilitert 2001 ifølge tidligere eier (arbeid i regi av borettslaget).

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

Eventuell kommentar: ilstandsrapport beskriver lokale skjevheter i gulvflatene (målt høydeforskjell), normalt for trebjelkelag i bygg fra 1929. Jeg er kjent med at borettslaget har hatt grunn-/setningsundersøkelser av bygget. Viser til borettslagets opplysninger for nærmere status.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent i min eiertid. Tilstandsrapport gir vann- og avløpsrør tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet alder – mer enn halve forventede brukstid er passert, med økt risiko for fremtidige lekkasjer.

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

Eventuell kommentar: Har vært tilfeller av sølvkre

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke radiator, sentralfyr, varmepumpe eller balansert ventilasjon. Oppvarming med panelovner, varmekabler på bad og peis; naturlig ventilasjon.

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

Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Joakim Skansen Flatmoen

Dato
2026-05-26

Identifikasjon
Joakim Skansen Flatmoen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 5-0271/26

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag		**Vår ref.:**	2436/157	**Fødselsdato eier:**	23.07.1989
Diriks' gate 7 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0456 OSLO		**Eiere:**	Joakim Skansen Flatmoen		
Organisasjonsnr:	953 185 881	**Andelsnr:**	157		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 149**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 936
Tilleggsytelser:	TV/Brebånd	213

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	61 630	Gjeld siste årsoppg.:	73 349
Klient ajourf. lån:	13 279 718,77	Klient gj. s. årsoppg.:	15 804 298

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 11.05.2026: 2 793 499
Andel av saldo: 12 964
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 11.05.2026: 10 486 220
Andel av saldo: 48 666
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Engelstad
Adresse:	Åsbråtan 147
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
Telefon:	Mob.: 90963881
E-post:	ilakv5@mail.lettstyrt.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	73 349	Andre inntekter:	723
Annen formue:	5 447	Utgifter:	3 857		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	157	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	219/28
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag	**Vår ref.:**	2436/157	**Fødselsdato eier:** 23.07.1989
Diriks' gate 7 B	**Type:**	Borettslag frittstående	
0456 OSLO	**Eiere:**	Joakim Skansen Flatmoen	

Organisasjonsnr: 953 185 881

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2257.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94156073

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.04.2021	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

bonabo



INNKALLING 2026

AL Ila Kvartal V Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Ila Skole

usbl

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Ila Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte AL Ila Kvartal V Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

5.2 Radon

5.3 Setningsskader

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

Vedlikeholdsprosjekt

Styret har sammen med USBL Prosjekt gjennomgått innhentende takstrapporter mm., og vurdert hvilke vedlikeholdstiltak som er nødvendige og prioriteringen av disse.

USBL Prosjekt har på bakgrunn av befaring og innhentet dokumentasjon satt opp kostnadsestimater for tiltakene. Vedlagt er notat og estimater. USBL Prosjekt vil være til stede under behandlingen av denne saken.

Styret foreslår at følgende tiltak gjennomføres i prioritert rekkefølge:

1. Radon (se kommentarer under)
2. Understøp av banketter
3. Innvendig utbedring av setningsskader i berørte leiligheter
4. Bunnledninger
5. Fasaderehabilitering (murer- og malerarbeider)

Styrets vurdering er at disse tiltakene er høyst nødvendige, og at de bør gjennomføres ila 2026 og 2027.

For å redusere kostnadene foreslår styret å nedprioritere oppgradering av vaskerom i denne omgang.

Energikartleggingsrapporten (vedtatt sist generalforsamling, vedlagt)) foreslår etterisolering av fasader som et aktuelt energibesparende tiltak for våre bygg. Etterisolering av fasadene er ikke inkludert i foreliggende kostnadsestimat for fasaderehabilitering. Behovet for vedlikehold av fasader krever ikke rehabilitering av alle fasader.

Foreliggende kostnadsestimat for fasaderehabilitering inkluderer dermed kun rehabilitering av en andel av fasadene. Skal vi etterisolere fasader må alle fasader rehabiliteres for å få den energibesparende effekten.

USBL Prosjekt er av den oppfatning at etterisoleringen vil bli langt dyrere enn det Multiconsult har estimert, og at dette uansett vil bli et svært kostbart tiltak, også ved mottak ev støtte. USBL viser også til svært lang inntjeningstid.

Styrets oppfatning er at etterisolering ikke bør prioriteres, selv om tiltaket i seg selv er positivt. Vi vil diskutere dette nærmere i generalforsamlingen, og dersom eierne ønsker at det skal etterisoleres vil vi hente inn tilbud på dette.

Tiltakene har samlet en kostnadsramme på ca. 40 MNOK. Alle arbeidene vil bli konkurranseutsatt, slik at endelig kostnader vil ikke være avklart før dette og forhandlinger med den enkelte entreprenør er gjennomført.

Vedlagt følger en oversikt som viser hvordan et låneopptak på 40 MNOK vil påvirke felleskostnadene for den enkelte andel/leilighet.

Styret innstiller på finansiering gjennom låneopptak.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 400 000,- godkjennes

Nærmere om radon

Det ble utført radonmålinger i 2017 og 2019. Innmålte verdier er av ganske varierende størrelser, men målingene avdekket for høye verdier (>200 Bq/m3) i 12 oppganger. Det har vært ønskelig å kombinere etablering av radontiltak med andre vedlikeholdsprosjekter som utbedring av vaskerom og bunnledninger. Dette har forsinket prosessen unødvendig. Styret beklager dette.

Radonmannen er nå engasjert for å hjelpe oss med planlegging av installasjon og valg av radontiltak, i tillegg til utførelse. Våren 2026 har radontiltak (undertrykksventilering) blitt installert i den første oppgangen. Vi er i tett dialog med Radonmannen som vurderer effekten av den første installasjonen, og bistår oss med en plan for videre installering av radonotiltak for å få det mest effektfulle radontiltaket for bygården som en helhet.

Planen er altså å vurdere effekten i denne ene oppgangen før vi etablerer tiltak i øvrige oppganger der det er påvist høye verdier.

Prisestimatet for etablering av undertrykksventilering for 12 oppganger er kr. 450.000

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på borettslaget på inntil 40 millioner kroner for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter (presentert over).

5.2 Radon

Forslag fra andelseier Marschall:

Disse tiltak har blitt utsatt av styret i flere år. Siste måling var visst i 2019. Hullene i kjelleren vår som etter vedtak på en tidligere generalforsamling skulle tettes i 2021 gaper fortsatt ...
Til tross for helsefarlige radonnivåer har det ikke blitt utført noen tiltak i borettslagets kjellerlokaler.

Avstemmingssak, forslag til vedtak: Vi krever at Radontiltak blir igangsatt innen 6 måneder.

Helsen til beboerne i første etasjene blir tilsynelatende ikke tatt på alvor og vi ønsker å uttrykke vår bekymring over styrets mangel på engasjement i saken og vi kommer til å sende inn en formell klage etter borettslagsloven og muligens strålevernsloven om det ikke skjer noe nå.

Forslag til vedtak: Radontiltak igangsattes innen 6 måneder.

5.3 Setningsskader

Forslag fra andelseier Enskat:

Bakgrunnen er de registrerte setningsskadene i bygget, herunder i min leilighet (andel 106), som er vurdert av takstmann og som styret har opplyst vil inngå i det kommende vedlikeholdsprosjektet.

Hensikten er å sikre en tydelig avklaring av videre håndtering og fremdrift.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar til orientering de registrerte setningsskadene i bygget. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret følger opp og gjennomfører nødvendige utbedringer av skader som følge av setninger i bygningsmassen, både i felles konstruksjoner og i berørte leiligheter, i henhold til faglige vurderinger og som del av borettslagets vedlikeholdsplan.

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

Etter at borettslaget fikk ny forretningsfører, må også borettslagets vedtekter oppdateres.

Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 006 087**	**1 387 616**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	819 022	263 320
Kjøp / salg anleggsmidler	-50 281	1
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-655 950	-644 850
B. Årets endring disponible midler	**112 790**	**-381 529**
C. Disponible midler	**1 118 878**	**1 006 087**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 679 016	1 498 080
Kortsiktig gjeld	-560 139	-491 993
C. Disponible midler	**1 118 878**	**1 006 087**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anette Vartdal, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marte Andreassen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Rolsdorph, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Henrik Marcelius Huser, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Arthur Kay Piene, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Edda Solbakken, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Emil Thyri, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2027.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

6.4 Valg av valgkomite

Resultatregnskap 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 928 775	7 012 108	7 953 296	8 293 953
Leie forretningslokaler	1	252 720	222 750	252 720	252 700
Sum leieinntekt		**8 181 495**	**7 234 858**	**8 206 016**	**8 546 653**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	133 788	0	0	0
Diverse inntekt	3	6 240	2 120	0	4 000
Sum annen inntekt		**140 028**	**2 120**	**0**	**4 000**
Sum inntekt		**8 321 523**	**7 236 978**	**8 206 016**	**8 550 653**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	772 036	952 167	1 139 500	946 900
Styrehonorar	4	400 000	300 000	400 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		93 944	95 547	110 000	108 000
Kostnad eiendom/lokale	6	788 541	315 780	356 000	448 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 700 647	1 638 558	1 808 000	1 726 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	2 665	2 162	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	37 499	89 778	88 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	9	677 161	772 878	695 000	794 000
Revisjonshonorar		47 573	25 044	13 900	15 000
Forretningsførerhonorar		194 813	185 068	195 000	204 000
Andre honorar	10	286 366	52 978	2 000	134 500
Kontorkostnad		2 097	3 919	6 000	0
TV/bredbånd		422 374	449 749	412 000	426 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 418	18 500	15 475	6 000
Kontingent og gaver		10 918	18 045	15 000	10 500
Forsikring		1 125 510	984 759	1 115 000	1 235 000
Eiendomsskatt		21 209	33 799	0	0
Andre kostnader	11	307 795	284 762	309 600	249 000
Tap		0	6 783	0	0
Sum kostnad		**6 900 567**	**6 230 276**	**6 680 475**	**6 740 900**
Driftsresultat		**1 420 956**	**1 006 703**	**1 525 541**	**1 809 753**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		155 758	128 588	0	0
Rentekostnad		757 693	871 971	779 095	707 030
Netto finansposter		**601 935**	**743 383**	**779 095**	**707 030**
Årsresultat		**819 022**	**263 320**	**746 446**	**1 102 723**
Overført til/fra annen egenkapital		819 022	263 320	0	0
SUM OVERFØRINGER		**819 022**	**263 320**	**0**	**0**

Balanse 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	585 360	585 360
Bygninger	5	2 716 921	2 666 640
Sum anleggsmidler		**3 302 281**	**3 252 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		50 344	157 110
Andre kortsiktige fordringer		47 355	149 237
Forskuddsbetalte kostnader		353 271	322 845
Innestående konsernkonto og bank		1 228 047	868 889
Sum omløpsmidler		**1 679 016**	**1 498 080**
SUM EIENDELER		**4 981 297**	**4 750 080**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 684 715	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital		**-12 684 715**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**12**	**-12 639 115**	**-13 458 137**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	13 514 246	14 170 196
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 060 274**	**17 716 224**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		49 618	42 067
Leverandørgjeld		365 375	307 675
Skyldig off. myndigheter		43 813	40 625
Påløpne renter		3 776	4 336
Annen kortsiktig gjeld		97 557	97 289
Sum kortsiktig gjeld		**560 139**	**491 993**
Sum gjeld		**17 620 413**	**18 208 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 981 297**	**4 750 080**
Pantstillelser	14	17 060 274	17 716 224

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad
Styreleder

Henrik Marcelius Huser
Styremedlem

Nina Rolsdorph
Styremedlem

Anette Vartdal
Styremedlem

Marte Andreassen
Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 371 456	6 407 841
3606 Utleie	156 027	204 632
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	401 292	377 758
3640 Innkrevd eiendomsskatt	0	21 877
3605 Leie forretningslokaler	252 720	222 750
Sum	**8 181 495**	**7 234 858**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder kartleggings støtte fra Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Skilter til postkasser og ringetablå	6 240	2 120
Sum	**6 240**	**2 120**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	589 338	317 746
5102 Overtid fra lønnssystemet	12 107	39 954
5103 Lønn forrige forr.fører	0	269 277
5107 Lønn u /FP langtidssyk/ permisjon - fra lønnssyste	5 556	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	22 440	17 501
5150 Påløpne feriepenger	88 700	53 251
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	0	5 999
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	0	37 715
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	2 394
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	2 394
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	0	29 980
5280 Andre fordeler fra lønn	7 492	1 998
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-7 492	-36 568
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	0	2 196
5400 Arbeidsgiveravgift	122 736	57 525
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 507	7 508
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	84 805
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	0	29 603
5753 Tjenestepensjon OTP	73 657	28 387
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-383 592	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	224 013	0
5990 Andre personalkostnader	4 575	499
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	300 000
Sum	**1 172 036**	**1 252 167**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,05.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt	Sykkelramper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360	0
Årets tilgang :	0	0	50 281
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360	50 281
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360	50 281
Anskaffelsesår :	1954	1954	2025
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 157 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.
Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikrings nummer 94156073.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	225 750	0
6361 Fast renhold	282 477	266 592
6390 Andre driftskostnader	0	983
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 290	1 193
6392 Containerleie/tømming	86 775	26 268
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	184 250	20 745
Sum	**788 541**	**315 780**

Konto 6310 gjelder vikariat vaktmester fra PBT Eiendomsdrift Øst. Perioden fra 26 mai til og med 27.7.2025.

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	1 533	1 611
6490 Bil utleie	1 132	550
Sum	**2 665**	**2 162**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 396	13 800
6525 IT utstyr	1 379	0
6540 Inventar	2 090	12 122
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 949	4 554
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 019	6 713
6552 Driftsmateriell	5 561	35 394
6570 Arbeidstøy	6 105	17 196
Sum	**37 499**	**89 778**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	378 518	211 988
6602 Vedlikehold VVS	74 013	97 514
6603 Vedlikehold elektro	0	93 171
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	91 531
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	81 560	6 478
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	108 102	227 897
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 209
6630 Egenandel forsikring	0	24 000
6641 Malerarbeider	22 763	5 709
6648 Vedlikehold dører og porter	12 205	9 382
Sum	**677 161**	**772 878**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 300	13 893
6716 Honorarkostnader øvrige	10 069	2 238
6730 Teknisk honorar	9 153	0
6790 Andre fremmede tjenester	256 844	36 848
Sum	**286 366**	**52 978**

Konto 6790 gjelder energikartlegging fra Multiconsult.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	17 652	14 133
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 418	1 800
7740 Kurs for tillitsvalgte	19 313	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	229 072
7770 Betalingskostnader	2 776	6 679
7773 Omkostninger innkreving	4 012	1 365
7790 Andre kostnader	29 922	31 686
7792 Øredifferanse	0	27
7795 Husleietap	-370	0
Sum	**307 795**	**284 762**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 503 737	819 022	-12 684 715
Sum opptjent egenkapital	**-13 503 737**	**819 022**	**-12 684 715**
Sum egenkapital	**-13 458 137**	**819 022**	**-12 639 115**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 272 947	2 897 249
Avdrag i perioden:	579 967	75 983
Lånesaldo 31.12:	**10 692 980**	**2 821 266**
Saldo 5 år frem i tid:	7 207 572	2 355 308

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	43 188	43 188
	2	27 760	55 520
	2	26 239	52 478
	1	25 611	25 611
	1	25 320	25 320
	1	24 750	24 750
	4	24 739	98 956
	1	24 306	24 306
	2	24 053	48 106
	2	22 040	44 080
	10	21 766	217 660
	1	21 560	21 560
	2	20 952	41 904
	5	20 942	104 710
	2	20 572	41 144
	1	20 287	20 287
	4	20 213	80 852
	3	19 716	59 148
	3	19 289	57 867
	4	19 056	76 224
	1	18 840	18 840
	2	18 602	37 204
	2	18 470	36 940
	2	18 243	36 486
	12	18 037	216 444
	12	17 577	210 924
	1	17 498	17 498
	6	17 493	104 958
	1	17 229	17 229
	6	17 181	103 086
	7	16 975	118 825
	2	16 822	33 644
	7	16 590	116 130
	6	16 500	99 000

Langsiktig gjeld

2	63 758	127 516
7	62 877	440 139
6	62 537	375 222
2	61 116	122 232
2	59 674	119 348
2	58 814	117 628
1	56 992	56 992
2	53 269	106 538
1	50 786	50 786
1	50 326	50 326
2	49 625	99 250
7	48 244	337 708
1	47 864	47 864
4	46 823	187 292
3	46 242	138 726
2	45 141	90 282
1	44 380	44 380
1	42 118	42 118
2	41 958	83 916
2	41 358	82 716
1	40 317	40 317
1	40 197	40 197

Noter årsregnskap 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	16 125	32 250
	2	15 745	31 490
	2	15 518	31 036
	1	15 037	15 037
	2	14 055	28 110
	1	13 400	13 400
	1	13 278	13 278
	2	13 093	26 186
	7	12 729	89 103
	1	12 628	12 628
	4	12 354	49 416
	3	12 201	36 603
	2	11 910	23 820
	1	11 709	11 709
	1	11 113	11 113
	2	11 070	22 140
	2	10 912	21 824
	1	10 637	10 637
	1	10 606	10 606
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	163 689	163 689
	2	105 216	210 432
	2	99 451	198 902
	1	97 068	97 068
	1	95 967	95 967
	1	93 805	93 805
	4	93 765	375 060
	1	92 124	92 124
	2	91 163	182 326
	2	83 536	167 072
	10	82 495	824 950
	1	81 714	81 714
	2	79 412	158 824
	5	79 372	396 860
	2	77 971	155 942
	1	76 890	76 890
	4	76 610	306 440
	3	74 728	224 184
	3	73 107	219 321
	4	72 226	288 904
	1	71 405	71 405
	2	70 504	141 008
	2	70 004	140 008
	2	69 143	138 286
	12	68 362	820 344
	12	66 621	799 452
	1	66 320	66 320
	6	66 300	397 800
	1	65 299	65 299
	6	65 119	390 714
	7	64 339	450 373

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Marte Andreassen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Henrik Marcelius Huser (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	31.03.2026

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	13 514 246
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 060 274**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 302 281**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 borettslagets interne kontroll.

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S6AK4-D7WFA-2U7Z2-JMNW0-VRNU9-YRZHU

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL IIa Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: S6AK4-D7WFA-2U7Z2-JMNW0-VRNU9-YRZHU

Årsmelding 2025 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Marte Andreassen
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Henrik Marcelius Huser
Varamedlem, Arthur Kay Piene
Varamedlem, Edda Solbakken
Varamedlem, Emil Thyri

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94156073. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:26:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SoAK4-D7WFA-2U7Z2-JMWV0-VRNJ9-YRZHU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Rapport

Energikartlegging – Ila Kvartal V

OPPDRAGSGIVER

Ila Kvartal V borettslag

EMNE

Energikartlegging Ila kvartal V

DATO / REVISJON: 11.11.2025 / 01

DOKUMENTKODE: 10265242-RIEn-RAP-001



Multiconsult

Styrets arbeid

Styret har fortsatt arbeidet med å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Styret har i samarbeid med USBL Prosjekt innhentet kostnadsestimater, og jobbet frem et forslag til prioritering (se egen sak om dette).

Videre har det gått mye tid og ressurser til oppfølgning av to støysaker. Støysaken knytte til Joker butikken ser nå ut til å ha funnet en midlertidig løsning, i påvente av nye møter med kommunen. I støysaken som involverer to leiligheter, har styret koblet inn advokat.

Øvrige forhold:

-Sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

- Etablering av sykkelramper

- Gjennomgang av energikartlegging

- Belysningsprosjekt (i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører.)

- Oppfølging HMS/interkontroll

- Spyling av kummer

- Utbedring av lekkasje i Diriks gate 1 B

- Gjennomført taketttersyn

- Årskontroll brannvern

Det er gjennomført 3 dugnader.

Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.

Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Rapport

OPPDRAG	Ila Kvartal V	DOKUMENTKODE	10265242-RIEn-RAP-001
EMNE	Energikartlegging	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Ila Kvartal borettslag V	OPPDRAGSLEDER	Kjetil Bøhmer
KONTAKTPERSON	Nicolai Haaber Junge	UTARBEIDET AV	Kjetil Bøhmer
KOORDINATER	Sone: / Øst: / Nord:	ANSVARLIG ENHET	10102056 Inneklima, dagslys og energi
GNR./BNR./SNR.	219 / 228 / -		

SAMMENDRAG

Ila borettslag V ble oppført i 1930, består av 159 boenheter og har et samlet areal på 9 817 m^2. Boligselskapet har et mål om å redusere energikostnader og ønsker å vurdere energitiltak som kan inngå i kortsiktige og langsiktige planer. Multiconsult har gjennomført energikartleggingen i henhold til retningslinjer fra boligselskapet og i tråd med kriteriene i Enovas støtteprogram *«Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier»*.

Flere av boenhetene har tidligere blitt energimerket individuelt. I forbindelse med denne kartleggingen er det gjennomført en samlet energimerkesimulering for hele bygget. Resultatet viser at bygget oppnår energimerke rød G, basert på bygningsmessige egenskaper og byggets oppvarmingssystem.

Borettslaget fremstår som godt driftet. Vinduer ble skiftet i 2007, men utover dette er det ikke gjennomført større energieffektiviseringstiltak siden oppføringen. Bygget har fasader i massiv tegl, etasjeskiller isolert med stubbloftsleire, og oppvarmingen skjer hovedsakelig med elektrisitet og vedfyring. Hver bolig er utstyrt med egen varmtvannstank.

Gjennomgang av bygningsmassen, inkludert tekniske installasjoner og bruksforhold, viser et potensial for energireduksjon. Det er vurdert fire grupper enkelttiltak (varmepumpe, etterisolering, ventilasjon og solceller) og tre tiltakspakker for å vise effekten av kombinerte energitiltak. Tiltakenes energibesparelse, investeringskostnad og lønnsomhet er oppsummert i tabellen nedenfor. Det er også utført følsomhetsberegninger med tre scenarioer for strømpris, rente og investeringskostnader, som viser at lønnsomheten er svært følsom for variasjoner.

Tiltak (uten Enovatilskudd)	Årlig energi-besparelse [kWh]	Redusert kostnad [kr/år]	Investerings-kostnad [kr]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Intern-rente [%]
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	375 000	kr 636 000	kr 15 000 000	kr 100 000	49	3,6 %
Tiltak 4 Solceller	143 000	kr 120 000	kr 2 600 000	-kr 540 000	> 50 år	1,6 %
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller kjeller	35 000	kr 59 000	kr 6 000 000	-kr 4 600 000	> 50 år	-2,3 %
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	361 000	kr 380 000	kr 10 300 000	-kr 5 600 000	> 50 år	-6,1 %
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller loft	38 000	kr 64 000	kr 13 500 000	-kr 11 900 000	> 50 år	-4,5 %
Tiltak 3 Ventilasjon – enkel vurdering	-29 000	-kr 342 000	kr 32 000 000	-kr 36 000 000	> 50 år	-
Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm	375 000	kr 630 000	kr 15 000 000	kr 60 000	49	3,6 %
Tiltakspakke 2 Solceller	518 000	kr 660 000	kr 18 000 000	-kr 2 200 000	48	3,6 %
Tiltakspakke 3 Varmepumpe luft-luft	776 000	kr 580 000	kr 28 000 000	-kr 13 000 000	>50 år	2,0 %
Tiltakspakke 4 Etterisolering etasjeskiller kjeller	802 000	kr 630 000	kr 34 000 000	-kr 18 000 000	>50 år	1,2 %

Det anbefales å gjennomføre to tiltak. Etterisolering av pusset fasade anbefales når rehabilitering blir aktuelt, og installasjon av solceller anbefales som taksteinløsning dimensjonert etter borettslagets eget strømbehov. En kombinert løsning med etterisolering og solceller kan utløse støtte fra Enova og gi bedre lønnsomhet, mens solceller alene kan få støtte fra Oslo kommune.

Øvrige tiltak og tiltakspakker vurderes som ulønnsomme og anbefales ikke. Varmepumper med energibrønn, luft-vann eller luft-luft er vurdert, men ingen fremstår som lønnsomme. Selv rimeligste alternativ luft-luft-alternativet gir en beregnet negativ nåverdi på om lag – 5,6 MNOK. Med Enovatilskudd forbedres resultatet til om lag – 2,2 MNOK, men investeringen forblir ulønnsom.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	11.11.2025	Revisjon internrente og forutsetninger varmepumpe	Kjetil Bøhmer		Kjetil Bøhmer
00	03.10.2025	Rapport	Kjetil Bøhmer	Ingvild Mysen	Kjetil Bøhmer

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

1 Begrepsliste

Noen av begrepene som brukes i rapporten kan være krevende å forstå. Det er derfor laget en kort begrepsliste med forklaringer på utvalgte ord og uttrykk, for å gjøre innholdet mer tilgjengelig og lettere å tolke i sammenheng med denne rapporten.

U-verdi: U-verdi, eller varmegjennomgangskoeffisient, angir hvor godt en bygningsdel (f.eks. vegger, tak eller vinduer) isolerer mot varmetap. Den måles i W/(m^{2}K) og angir hvor mye varmeenergi som overføres per kvadratmeter av konstruksjonen per sekund per grad temperaturforskjell mellom inn- og utside. En høy U-verdi tilsier stort varmetap og dermed dårlig isolasjon, mens en lav U-verdi betyr bedre isolasjonsevne og redusert varmetap.

Oppvarmet BRA: Den delen av bruksarealet (BRA) som tilføres varme fra bygningens varmesystem og eventuelt kjøling fra bygningens kjølesystem, og som er omsluttet av bygningens klimaskjerm.

Graddager: Graddagstall angir oppvarmingsbehovet i et område og beregnes som summen av døgnmiddel temperaturforskjeller mellom utetemperaturen og innetemperatur på 17 °C gjennom året. Det brukes til å beregne energibehovet for oppvarming og sammenligne enkeltår med et normalår (gjennomsnittet for 1991–2020). Et høyt graddagstall tilsier et kaldt år med større oppvarmingsbehov, mens et lavt tall indikerer et mildere klima.

Investeringskostnad: Total kostnad for å investere i et tiltak, det man faktisk må betale.

Merkostnad: Investeringskostnad fratrukket *nødvendige* rehabiliteringskostnader. Ved rehabiliteringsbehov viser merkostnaden differansen mellom nødvendige kostnader og merkostnaden ved tiltaket. Dette er den relevante kostnaden i en lønnsomhetsanalyse der rehabilitering uansett er nødvendig.

Teknisk levetid: Tiden det tar før komponentene eller utstyr ikke lenger oppfyller tiltenkt funksjon i form av svikt i komponenter, lekkasjer etc.

Økonomisk levetid: Den forventede tiden et tiltak beholdes / brukes før det skiftes ut. På grunn av teknologisk utvikling og forandringer i markedet, med mere, kan den økonomiske levetiden ofte avvike fra den teknisk mulige levetiden. Økonomiske levetiden er nådd når det er mer lønnsomt å erstatte bygningsdelen enn å beholde og vedlikeholde den.

Kalkulasjonsrente: Renten som brukes for å regne om framtidige kostnader og besparelser til dagens verdi i en lønnsomhetsanalyse. Kalkulasjonsrenten tar hensyn til forventet prisstigning (inflasjon) og relevant lånerente. Den er viktig for å kunne vurdere hvor lønnsomt et tiltak er over tid.

Nåverdi: Nåverdi er en beregningsmetode som brukes for å vurdere lønnsomheten av en investering. Den viser hva fremtidige kostnader og besparelser er verdt i dag, etter at de er justert med en kalkulasjonsrente. En positiv nåverdi betyr at investeringen er lønnsom, mens en negativ nåverdi betyr at tiltaket ikke lønner seg økonomisk.

Diskontering: En metode for å regne om fremtidige kostnader og inntekter til dagens pengeverdi. Dette gjøres ved hjelp av en kalkulasjonsrente, som tar hensyn til blant annet lånerente og forventet prisstigning. Ved å diskontere får man et bedre grunnlag for å sammenligne kostnader og besparelser som oppstår på ulike tidspunkter, og dermed vurdere lønnsomhet på en mer realistisk måte.

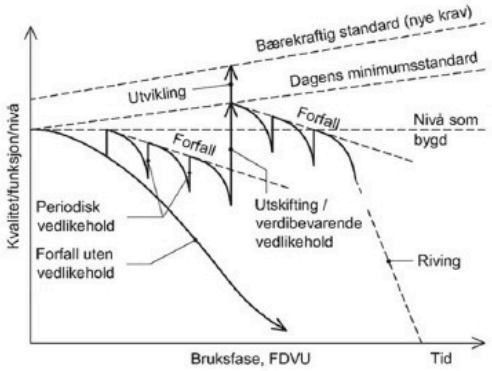
Inntjeningstid: Antall år det tar for å tjene inn investeringsbeløpet, inkludert effekten av kalkulasjonsrente.

Internrente: Internrenten er den renten som gjør at nåverdien av en investering blir null. Det vil si at investeringen akkurat lønner seg med denne renten. Internrenten brukes til å vurdere hvor lønnsom et tiltak er, og gjør det mulig å sammenligne ulike investeringer med hverandre. Jo høyere internrente, desto mer lønnsom er investeringen. Hvis internrenten er høyere enn kalkulasjonsrenten, anses tiltaket som økonomisk lønnsomt.

Spesifikk energibruk og effekt: Spesifikk viser hvor mye energi og effekt som benyttes per kvadratmeter. Dette gir grunnlag for å beregne forbruk og effekt behov per bolig, blokk eller rekkehus.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Begrepsliste ... 5
2 Bakgrunn og formål ... 6
2.1 Bakgrunn ... 6
2.2 Energikartlegging som verktøy for prioritering og oppgradering ... 6
2.3 Prosjektets formål og omfang ... 7
2.4 Befaring og underlagsinformasjon ... 8
2.5 Metodikk ... 8
3 Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg ... 9
3.1 Generelt ... 9
3.2 Bygningskropp ... 10
3.3 Ventilasjon ... 10
3.4 Oppvarming og varmtvannsberedning ... 10
4 Energibruk før enøk ... 11
4.1 Målt energibruk ... 11
4.2 Beregnet energibruk SIMIEN ... 12
5 Finansiering og støtteordninger ... 15
5.1 Enova ... 15
5.2 Oslo kommune ... 15
5.3 Husbanken ... 16
5.4 Grønt lån ... 16
6 Forutsetninger ... 17
7 Energitiltak ... 20
7.1 Strakstiltak ... 20
7.2 Tiltak 1a – Luft-til-luft varmepumpe ... 22
7.3 Tiltak 2a – Etterisolering etasjeskiller mot loft ... 26
7.4 Tiltak 2b - Etterisolering etasjeskiller mot kjeller ... 27
7.5 Tiltak 2c – Etterisolering fasade ... 28
7.6 Tiltak 3 – Balanser ventilasjon med varmegjenvinner - forenklet ... 31
7.7 Tiltak 4 – Solceller ... 32
7.8 Effektbehov etter tiltak ... 35
7.9 Tiltaksliste – enkeltstående tiltak i prioritert rekkefølge ... 36
8 Tiltakspakker ... 37
8.1 Reelt energibruk før og etter ENØK-tiltak ... 37
9 Energimerke ... 40
10 Enovatilskudd ... 42
11 Konklusjon ... 44
Vedlegg A: Vurderingsliste tiltak ... 45
Vedlegg B: SIMIEN ... 46
Vedlegg C: Energipriser ... 47
Vedlegg D: Varmepumper ... 48
Vedlegg E: NVEs framskrivning av nettleie 2024-2030 ... 49



Figur 1: Utvikling av kvalitet over tid (Byggforsk 600.004).

God bygningsforvaltning handler om å sikre at bygget fungerer optimalt for både eiere og brukere, nå og i framtiden. For å lykkes må styret ha tilgang til riktig kompetanse, gode analyser og tydelige prioriteringer. Energikartleggingen bør derfor ikke stå alene, men inngå som en integrert del av en helhetlig strategi for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg og installasjoner.

2.3 Prosjektets formål og omfang

Styret i IIa Kvartal V borettslag har engasjert Multiconsult for å gjennomføre en energikartlegging av IIa Kvartal V, lokalisert på Diriks gate 1-7 og Colletts gate 56-60 i Oslo. Kartleggingen er utført med støtte fra Enovas program *«Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier»* og er i samsvar med kravene som stilles i støtteordningen.

I en tidlig fase har styret vurdert installasjon av luft til luft varmepumper. Riksantikvaren anbefaler slike varmepumper som et effektivt tiltak i eldre bygninger, særlig når de kombineres med tetting rundt vinduer og dører, temperaturstyring og bruk av varevinduer. IIa Kvartal er en del av IIa-komplekset, som er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo. På denne bakgrunn vil kartleggingen vurdere tiltak som borettslaget kan ta stilling til, enten for gjennomføring på kort sikt, som del av en langsiktig vedlikeholdsplan, som grunnlag for kommende styrer eller som uegnede tiltak for energieffektivisering.

Denne rapporten dokumenterer energikartleggingen og gir en faglig vurdering av potensielle energitiltak tilpasset byggets forutsetninger og borettslagets mål. Rapporten inneholder ikke detaljerte beskrivelser av bygget eller samtlige tekniske anlegg, og den omfatter heller ikke en fullstendig analyse av alle mulige tiltak. I stedet er oppmerksomheten rettet mot de mest relevante energitiltakene, identifisert i samarbeid med styret, som har potensial til å redusere energibruken på en kostnadseffektiv måte.

Tiltakene som presenteres i rapporten, er ment å fungere som et beslutningsverktøy for styret i arbeidet med å forbedre byggets energitilstand. Videre danner rapporten grunnlag for å vurdere om det skal søkes investeringsstøtte for forbedring av energitilstand gjennom Enova.

2 Bakgrunn og formål

2.1 Bakgrunn

Byggsektoren står for omtrent 40 % av energiforbruket i Norge og spiller en nøkkelrolle i arbeidet med å nå klimamålene. Norge har gjennom klimaloven lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. I regjeringens *«Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi»* understrekes betydningen av energieffektivisering i bygningsmassen for å lykkes med disse målene.

Siden bygningsmassen fornyes langsomt, er det særlig viktig å energieffektivisere eksisterende bygg. EU har derfor økt fokuset på rehabilitering av eksisterende bygningsmasse gjennom EUs bygningsenergidirektiv. Dette direktivet har som mål å redusere energiforbruket betydelig innen 2030 og sikre at alle bygg, både nye og eksisterende boliger og næringsbygg, er nullutslippsbygg innen 2050. Som medlem av EØS er Norge forpliktet til å implementere EU-direktiver i norsk lovgivning, noe som ytterligere forsterker behovet for tiltak i byggsektoren. Forslagene knyttet til direktivet er fortsatt under høring og ikke endelig vedtatt. Blant forslagene finner vi at boliger må oppnå energiklasse E innen 1. januar 2030 og energiklasse D innen 1. januar 2033.

Parallelt utvikles det en ny harmonisert energimerkeskala som skal være på plass 01.januar 2026. Bokstavskalaen fra A til G beholdes, men dagens separate oppvarmingsfarge (rød–grønn) fjernes. I stedet vil det innføres vektingsfaktorer som tar hensyn til energibærere og systemløsninger. Dette gjør at energibærere med lavere utslippsfaktor, som for eksempel fjernvarme, trolig vil gi en bedre bokstavkarakter enn i dagens ordning.

2.2 Energikartlegging som verktøy for prioritering og oppgradering

Alle bygg påvirkes over tid av slitasje og naturlig aldring. Selv godt vedlikeholdte bygg vil etter hvert ha behov for oppgraderinger og modernisering for å møte nye tekniske krav og brukernes forventninger. For boligselskaper er det styrets ansvar å planlegge og gjennomføre slike tiltak på vegne av fellesskapet. Dette krever langsiktig tenkning og et godt faglig grunnlag, særlig fordi styresammensetning og kompetanse kan variere over tid.

Energikartlegging er et sentralt verktøy i dette arbeidet. Den gir en objektiv oversikt over energibruken i bygget og peker på tiltak som kan redusere forbruk, kostnader og klimagassutslipp. Energikartleggingen bør ses i sammenheng med øvrige vurderinger av byggets tekniske tilstand, og inngå i en helhetlig strategi for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU).

Tilstands- og energianalyser danner et faglig og økonomisk grunnlag for å vurdere behov og prioritere tiltak. Dette er særlig viktig ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, som bør inneholde konkrete tiltak, anslåtte kostnader og anbefalt tidspunkt for gjennomføring. Man skiller gjerne mellom en årlig plan (kort sikt) og en periodisk plan (langsiktig, ofte 5–10 år). Slike planer gir struktur, forutsigbarhet og reduserer risikoen for uforutsette utgifter.

Når bygget skal energioppgraderes, bør tiltakene være samordnet og målrettede og ikke preget av enkeltstående og tilfeldige oppgraderinger. Målet bør være å løfte bygget til dagens forskriftsnivå eller høyere. Dette gir lavere energikostnader, bedre inneklima og bokomfort, og kan øke verdien på boligene. I tillegg gjør det bygget bedre rustet til å møte skjerpede myndighetskrav og økte forventninger til bærekraft i boligmarkedet.

Figur 1 illustrerer hvordan bygningsstandard svekkes over tid, og hvordan jevnlige oppgraderinger er nødvendige for å opprettholde eller forbedre byggets ytelse og verdi.

3 Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg

Dette kapittelet gir en kort beskrivelse av bygningen, tekniske anlegg og drift. Informasjonen er basert på befaring, mottatt dokumentasjon og offentlig tilgjengelige kilder. Energikartleggingen er avgrenset til forhold som er relevante for å identifisere lønnsomme energitiltak. Tekniske og bygningsmessige forhold uten vesentlig betydning for energibruken er derfor ikke vurdert i detalj.

3.1 Generelt

Ila Kvartal V borettslag ligger på Ila i Oslo, med adresse Diriks gate 1-7 og Colletts gate 56-60. Boligselskapet består av en blokker med 159 leiligheter. Eiendommen ble oppført i 1930. Boligene har skiftet vinduer fra 2006/2007, men fremstår i all hovedsak originale fra byggeåret. Det oppvarmede bruksarealet (BRA) er beregnet til 9.817 m^2, basert på tegningsunderlag fra plan og bygningsetaten. Energibehovet dekkes i dag av elektrisitet og vedfyring. Lufttilførsel skjer gjennom lufteventiler over vinduene. Bilde av boligselskapet er vist i bilde 1.



Bilde 1 - Ila Kvartal V

Bygningen har per i dag ikke en samlet energiattest, men flere av leilighetene har individuelle energimerker. Dette skyldes kravet i energimerkeforskriften § 4 første ledd bokstav a, som pålegger energimerking ved salg av boenheter. Det er derfor naturlig at enkelte leiligheter tidligere er blitt energimerket separat.

Fra 1. januar 2024 ble det imidlertid åpnet for at boligblokker med samme bruksformål og overveiende lik teknisk standard kan energimerkes som en samlet enhet. Hensikten med dette regelverksendringen er å gjøre energimerkingen mer praktisk og helhetlig, spesielt i sameier og borettslag. Et felles energimerke for hele bygget kan bidra til mer effektiv teknisk forvaltning og forenkle fremtidige salg og bolighandler.

I forbindelse med energikartleggingen er det utarbeidet en samlet energimodell for hele bygget. Denne danner grunnlaget for simulert energimerking av bygningsmassen som helhet. Resultatene fra energisimuleringen, sammenstilt med eksisterende energiattester for enkeltleiligheter registrert i borettslaget, er oppsummert i tabell 1. Tabellen viser et stort spenn i energikarakterene, fra D til G. Oppvarmingskarakteren varierer mellom oransje og rød, der oransje betyr at minst 18 % av oppvarmingen dekkes av annet enn elektrisitet, mens rød tilsvarer 82,5–100 % elektrisk oppvarming.

2.4 Befaring og underlagsinformasjon

Rapporten bygger på befaring av bygget den 26.08.25 med Nicolai Junger og Espen Haugen fra Ila Kvartal V borettslag, samt Vibecke Lea, Sebastian Furnes og Kjetil Bøhmer fra Multiconsult. I tillegg har det vært oppfølgende og supplerende kommunikasjon via e-post og telefonsamtaler. Følgende underlag er mottatt fra oppdragsgiver eller innhentet fra Plan- og bygningsetaten:

- Elektroniske, målbare PDF tegninger av plan og fasader.
- Sum energiforbruk for representative boliger og estimert vedforbruk til oppvarming.

2.5 Metodikk

Energikartlegging innebærer en systematisk gjennomgang av byggets energiforbruk, med mål om å identifisere tiltak som kan redusere energibruken og øke effektiviteten. Sluttproduktet er en rapport som beskriver aktuelle tiltak med beregnet energibesparelse, samt lønnsomhetsvurderinger for hvert tiltak. Beregningene og resultatene presenteres gjennom to hovedkomponenter:

- *Lønnsomhetsberegning basert på dokumenterte verdier:* En detaljert analyse av det reelle energiforbruket, basert på målt energidata, for å vurdere hvilken *økonomisk besparelse* boligselskapet kan oppnå. Beregningene inkluderer energipriser, investeringskostnader og forventet lønnsomhet for ulike energieffektiviseringstiltak og presenteres i kapitel 7 og 8.
- *Energimerkesimulering basert på normerte verdier:* Ved hjelp av både dokumenterte og normerte data simuleres energiforbruket under *normerte forhold*. Dette gjør det mulig å sammenligne byggenes ytelse med typiske referansebygg. Simuleringen brukes også til å identifisere tiltak som kan forbedre energimerket, og resultatene inngår i Enovas vurdering og prioritering av tiltak ved søknad om støtte. Resultatene presenteres i kapittel 9.

På grunn av ulik metodikk vil det normalt oppstå avvik mellom *lønnsomhetsberegning* og *energimerkesimulering*. Lønnsomhetsberegningen baserer seg på dokumenterte, målte energidata, mens energimerkesimuleringen i hovedsak benytter normerte inndata, som ofte avviker fra faktiske forhold. En sentral årsak til forskjellen er ventilasjonsforutsetningene. Oppvarming av ventilasjonsluft uten varmegjenvinning er energikrevende, der bruk av normerte minimumsluftmengder bidrar til at simulert energibruk fremstår høyere enn faktisk forbruk. Ved sammenligning må det derfor tas hensyn til at energimerkesimuleringen bygger på normerte verdier.

Tiltakene er analysert ved bruk av beregningsprogrammet SIMIEN, versjon 6.023, i samsvar med standarden NS3031:2014 for beregning av bygningers energiytelse. Det presiseres at denne simuleringen ikke utgjør en detaljprosjektering av tekniske anlegg.

Kostnader for tiltak er basert på erfaringstall, Norsk Prisbok, leverandører og annen offentlig tilgjengelig informasjon. Markedet preges av betydelige prisvariasjoner for både materialer og håndverkstjenester, og ustabiliteten gjør fremtidig prisutvikling usikker. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra det som er benyttet i beregningene.

Rapportens beregninger og anbefalinger bør sees som et overordnet beslutningsgrunnlag. Før det søkes om støtte og tiltak settes i gang, anbefales det sterkt å innhente konkrete pristilbud. Dette gir et mer presist bilde av investeringskostnadene og gjør det mulig å oppdatere beregningene ved en eventuell søknad til Enova. Ved å basere søknaden på faktiske tilbud, øker sannsynligheten for at borettslaget treffer riktig støttenivå.

4 Energibruk før enøk

4.1 Målt energibruk

For mange boligselskaper kan det være utfordrende å få en helhetlig oversikt over energiforbruket. I forbindelse med energikartleggingen er det innhentet strømforbruk og bruk av ved til peis fra 10 leiligheter i bygget, for perioder mellom 2022 og 2024. Trapperom varmes ikke opp, og energibruk i fellesarealer er ikke inkludert.

Utvalget av leiligheter med målt strømforbruk anses å gi et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere energibruken i boligselskapet. For disse leilighetene er det også hentet inn bruksareal, slik at forbruket kan uttrykkes som kWh per kvadratmeter. Gjennomsnittlig energibruk per kvadratmeter (kWh/m^2), kalt spesifikk energibruk, fra dette utvalget er deretter brukt til å estimere det totale energiforbruket for hele boligselskapet. Det presiseres samtidig at beregningen baserer seg på et begrenset utvalg og at det derfor er knyttet noe usikkerhet til hvor representativt det er for hele bygningsmassen.

Tabell 3 viser estimert totalt elektrisitetsforbruk og spesifikk energibruk for hele borettslaget i 2024, basert på oversendt energibruk. Figur 2 illustrerer hvordan det elektriske forbruket reduseres utenom fyringssesongen. Tabell 4 gir en oversikt over gir en oversikt over energidataene som er benyttet som grunnlag for å kalibrere og kvalitetssikre modellen som brukes til å simulere energibruken i dagens bygningsmasse. Denne modellen danner grunnlaget for å kunne kvantifisere forventet energibesparelse ved gjennomføring av aktuelle tiltak. Tabellen viser en oppadgående trend på økt energibruk, der det er antatt at energiprisene i 2022 har påvirket energibruken.

For å kunne sammenligne energiforbruk fra forskjellige år er tallene justert for temperaturvariasjoner. Det betyr at vi har tatt hensyn til om det enkelte år har vært kaldt eller mildt. Justeringen er gjort ved hjelp av såkalte graddagstall, som sier noe om hvor stort oppvarmingsbehovet har vært i løpet av året. På den måten får vi et mer rettferdig og representativt bilde av byggets normale energibruk.

Tabell 3 Totalt levert energi per måned [kWh og kWh/m^2]

	Levert energi [kWh]	Spesifikk levert energi [kWh/m2]
Jan	305 000	31
Feb	284 000	29
Mar	238 000	24
Apr	144 000	15
Mai	73 000	7
Jun	45 000	5
Jul	46 000	5
Aug	47 000	5
Sep	78 000	8
Okt	157 000	16
Nov	239 000	24
Des	289 000	29
Totalt	**1 945 000**	**198**

Tabell 1: Kartlegging av byggets nåværende energimerking, sammenlignet med energimerkesimulering.

Bygningskategori og bygningsdel	Beregnet levert energi	Energikarakter
Energimerkesimulering (simulert)	292 kWh/m^2	Rød G
Energimerke (fra Enova)	-	Rød D
Energimerke (fra Enova)	-	Rød E
Energimerke (fra Enova)	-	Rød F
Energimerke (fra Enova)	-	Rød G
Energimerke (fra Enova)	-	Oransje F
Energimerke (fra Enova)	-	Oransje G

3.2 Bygningskropp

Bygningen er oppført med bærende konstruksjon av 1 ½ teglstein og med innvendig og utvendig puss. Konstruksjonens totale tykkelse er anslått til cirka 41 cm, hvorav omtrent 5 cm antas å være puss.

Vinduer er fra 2006/2007 og har en estimert gjennomsnittlig U-verdi på omtrent 1,6 W/m^{2}K.

Byggets termiske egenskaper er oppsummert i tabell 2. Verdiene er basert på observasjoner på befaring og erfaringstall, samt NVEs praktiske veileder for energimerking. Til sammenligning er dagens krav til energieffektivitet fra byggteknisk forskrift (TEK17) vist i høyre kolonne. Dette gir et nyttig grunnlag for å se hvordan bygget står sammenlignet med nye bygg etter dagens standard.

Tabell 2: Oversikt over forutsatte U-verdier og energiytelser.

Bygningsdel	Eksisterende bygg	TEK17
U-verdi yttervegg mot fri	1,1 W/m^{2}K	≤ 0,22 W/m^{2}K
U-verdi yttervegg for terreng / kjellervegg	0,29 W/m^{2}K	≤ 0,22 W/m^{2}K
U-verdi tak	0,29 W/m^{2}K	≤ 0,18 W/m^{2}K
U-verdi vinduer	1,6 W/m^{2}K	≤ 1,2 W/m^{2}K
U-verdi dører	2,4 W/m^{2}K	≤ 1,2 W/m^{2}K
kuldebroverdi	0,04 W/m^{2}K	≤ 0,09 W/m^{2}K
Lekkasjetall	2,5 h^{-1}	≤ 1,5 h^{-1}

3.3 Ventilasjon

Boligene har naturlig ventilasjon. Luft tilføres gjennom utettheter i konstruksjonen, samt lufteventiler i vinduene. Basert på naturlig oppdrift av varm luft og lufteventilenes dimensjon og plassering, er luftutvekslingen beregnet til 0,25 m^3/(hm^2). Til sammenligning er minstekravet for nye boligblokker med et gjennomsnittlig boligareal på 61 m^2 beregnet til 1,52 m^3/(hm^2). Luftutvekslingen er dermed betydelig lavere enn gjeldende krav til nye bygninger.

3.4 Oppvarming og varmtvannsberedning

Boligene varmes i hovedsak med elektrisitet, som utgjør om lag 83 % av oppvarmingsbehovet. I tillegg benyttes vedfyring i peis, som dekker omtrent 17 %. Tallene er basert på oversendt energiforbruksdata fra et utvalg boliger, hvor det er registrert betydelig variasjon både i energibruk og i omfanget av vedfyring. Kartleggingen bygger på et gjennomsnitt av de tilgjengelige dataene.

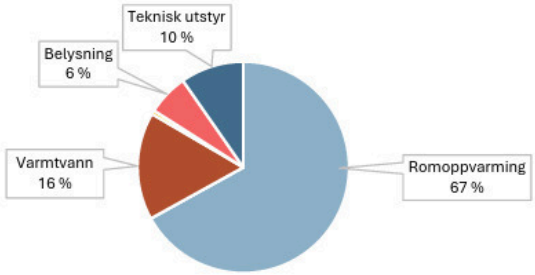
bruksmønster og kalibrering mot faktisk målt totalforbruk, fordele energibruken på de ulike postene i energibudsjettet.

Det beregnede energibudsjettet er presentert i Tabell 6 og Figur 3. Energibudsjettet avviker noe fra levert energi, ettersom det ikke tar hensyn til systemtap og andre forhold som er inkludert i levert energi. Tabellen viser det årlige energiforbruket fordelt på energiposter i kWh, mens figuren viser fordelingen som prosentandel av totalt energibruk.

Tabell 6: Beregnet årlig energibudsjett.

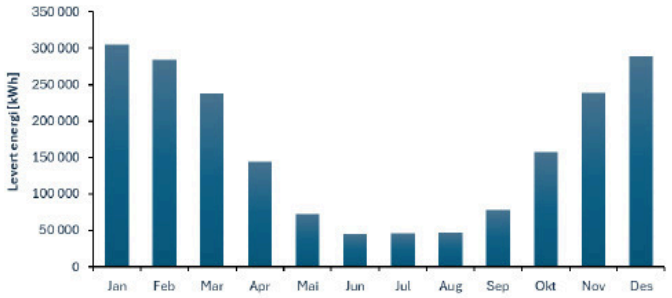
Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
Romoppvarming	1 188 000	121
Varmtvann (tappevann)	292 000	30
Vifte	11 000	1
Belysning	112 000	11
Teknisk utstyr	172 000	17
Totalt netto energibehov (SUM)	1774 000	181

Som vist i figuren utgjør romoppvarming 67 % av det totale energiforbruket og er dermed den største enkeltposten. Varmtvann står for 16 %, mens lys og teknisk utstyr utgjør 16 %. Til sammenligning viser analyser fra SINTEF og NVE at en gjennomsnittlig norsk husholdning bruker om lag 64–67 % av energien til romoppvarming og 12–15 % til varmtvann, mens resten går til elektriske apparater og belysning. Simulert energibruk fremstår derfor som representativt for hva som er vanlig i norske husholdninger. Fordelingen i bygget indikerer et betydelig potensial for energieffektivisering, særlig gjennom tiltak som oppgradering av bygningskroppen.



Figur 3 - Årlig energibudsjett i kWh

Siden romoppvarming utgjør den største energiposten i bygningsmassen, er det gjort en nærmere vurdering av hvilke bygningsdeler som antas å bidra mest til varmetapet. Dette er visualisert gjennom varmetapsbudsjettet for bygget, som vist i Figur 4. Figuren viser at det desidert største varmetapet skjer gjennom yttervegger, etterfulgt av vinduer og dører. Gulv, tak og ventilasjon utgjør hver en mindre andel. Dette gir tydelige indikasjoner på hvor det er størst potensial for energieffektivisering, og hvilke tiltak som kan gi best effekt.



Figur 2 Totalt levert energi per måned [kWh/måned]

Tabell 4: Oversikt over innhentede og graddagskorrigerte energidata brukt som grunnlag for simulering av dagens energibruk. Energibruken er graddagskorrigert og oppgitt som årlig gjennomsnitt for aktuell periode.

År	Graddagskorrigert levert energi strøm [kWh/m²]	Graddagskorrigert levert energi vedfyring [kWh/m²]	Totalt graddagskorrigert årlig energibruk [kWh/m²]
2022	152	35	186
2023	161	31	192
2024	165	33	197
Gjennomsnitt	**159**	**33**	**192**

4.2 Beregnet energibruk SIMIEN

Den gjennomsnittlige energibruken som er vist i Tabell 4 er benyttet som grunnlag for å sette opp en digital energimodell av bygget. Denne modellen er laget i beregningsprogrammet SIMIEN og er justert slik at den samsvarer med de målte energidataene for strøm og estimert vedbruk som beskrevet over.

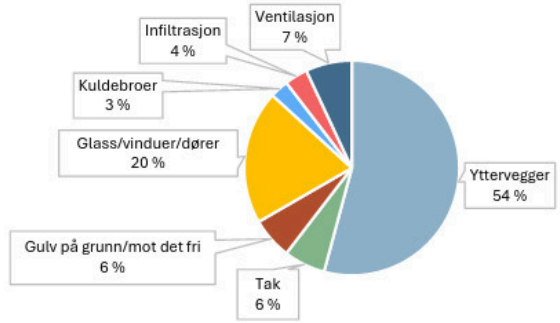
I tråd med Enovas krav er beregningene utført i samsvar med den norske standarden NS 3031:2014. Det innebærer at man lager en detaljert digital modell av bygget, basert på faktiske arealer og byggets utforming. I modellen legges det inn informasjon om isolasjon, ventilasjon, oppvarming, varmtvann og elektrisk utstyr. Resultatet er en mest mulig realistisk fremstilling av byggets energibruk i dag, og modellen danner grunnlaget for å kunne vurdere potensialet for fremtidige energibesparelser.

Resultatene fra denne modellen viser hvor mye energi bygget bruker per år, fordelt på energibærere som strøm og ved. Disse resultatene er oppsummert i Tabell 5, og gir et godt beslutningsgrunnlag for å vurdere og prioritere tiltak som kan redusere energiforbruket.

Tabell 5: Beregnet levert energi per energibærer til bygningen simulert i SIMIEN.

Energivare	Levert energi [kWh]	Spesifikk levert energi [kWh/m²]
Direkte elektrisitet	1 622 000	166
Vedfyring	322 000	33
SUM Totalt levert energi	**1 944 000 kWh**	**198 kWh/m²**

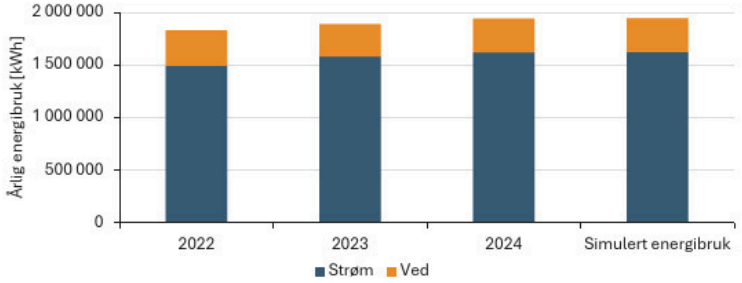
En av de store fordelene med å benytte SIMIEN er muligheten til å beregne energiforbruket fordelt på ulike energiposter i bygget. Tradisjonelle energimålere registrerer normalt kun totalforbruket per energibærer og gir dermed ikke innsikt i hvor mye energi som går til for eksempel oppvarming, ventilasjon eller varmtvann. Ved hjelp av SIMIEN kan man, basert på byggets tekniske tilstand,



Figur 4 Fordeling av varmetap i bygget, vist som prosentandel per bygningsdel og ventilasjon.

Å utvikle en energimodell som nøyaktig gjenspeiler faktisk energibruk kan være utfordrende, særlig fordi modellen bygger på en rekke antagelser om byggets tekniske egenskaper, bruksmønster og driftsforhold. Faktorer som isolasjonsnivå, ventilasjonsmengder, brukstid og internvarme påvirker energiberegningene, og små avvik i disse forutsetningene kan gi utslag i resultatene. For å redusere avviket mellom beregnet og faktisk energibruk er modellen kalibrert mot målt, temperaturkorrigert forbruk. Likevel vil det kunne være noe forskjell mellom simulert og målt energibruk.

Figur 5 viser en sammenligning mellom energibudsjettet beregnet i SIMIEN og temperaturkorrigert målt av energibruk for årene 2022, 2023 og 2024. Figuren tydeliggjør det økende energibruk, der nivået i 2024 ligger svært nær det simulert forbruket. Sammenligningen gir et godt bilde av hvordan den simulerte modellen samsvarer med faktisk energibruk.



Figur 5 Sammenligning av beregnet energibruk og målt, graddagskorrigert forbruk 2022-24

5 Finansiering og støtteordninger

Gjennomføring av energieffektiviseringstiltak krever ofte investeringer som kan reduseres ved å utnytte tilgjengelige finansierings- og støtteordninger. I dette kapittelet gis en kort oversikt over relevante ordninger som kan bidra til å gjøre tiltakene mer lønnsomme, for eksempel tilskudd fra Enova, støtteordninger fra kommunen eller gunstige låneordninger fra banker.

5.1 Enova

Enova har en egen støtteordning for borettslag og boligsameier kalt «*Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier*». Ordningen er tilpasset boligselskap som ønsker å investere i energitiltak, og kan gi inntil 30 % av investeringskostnadene, maksimalt 10 millioner kroner. Minstekravet for å kunne søke er et mål om minst 20 % reduksjon i beregnet energibruk. Ordningen er konkurransebasert, og søknader rangeres etter formelen:

*Søkt støttebeløp (kr) / (mål for energiforbedring i kWh * mål for energiforbedring i %)*

Lavest resultat i formelen prioriteres. For å kunne delta i konkurransen kreves det at det utarbeides en energimodell for hele boligselskapet, samt en energiberegning og attest som dokumenterer dagens energibruk og forventet energireduksjon. Energimodellen som er utarbeidet i denne rapporten vil kunne fungere som underlag for en søknad.

Dersom oppnådd energiforbedring ved prosjektslutt avviker fra målet, avkortes støtten med 10 % per prosentpoeng avvik. Ved resultat under 20 % bortfaller hele støtten. Det er derfor viktig å ha sikre beregninger og gjennomføre tiltakene som planlagt.

Søknad sendes inn via Enovas digitale portal. Boligselskapet må stå som søker og levere egenerklæring, men kan få bistand fra energirådgiver. Søknaden skal inneholde prosjektsammendrag, fremdriftsplan, kostnadsoversikt, finansieringsplan og ønsket støttebeløp. Det skal også legges ved bygningsoversikt, dokumentasjon av dagens energibruk og beregnet energireduksjon for tiltakene.

Det er om lag fem søknadsfrister i året, oppgitt på Enovas nettsider. Søknad må sendes før bestilling eller kontraktsignering. Det anbefales å vente på tilsagn før tiltak settes i gang, da avslag gir mulighet til å søke på nytt ved neste frist.

Prosjektet må ferdigstilles innen 37 måneder etter søknadsfristen. Ved ferdigstillelse skal det leveres sluttrapport med ny beregning av energibruk og dokumentert prosjektregnskap. For støttebeløp over 500 000 kr kreves halvårlige framdriftsrapporter, og for støtte over 1 million kr kreves revisorgodkjent regnskap. Støtten utbetales etterskuddsvis, basert på faktisk kostnad og oppnådd resultat.

Det er viktig å sette seg grundig inn i gjeldende programkriterier. Se Enovas nettsider for detaljer om «*Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*».

5.2 Oslo kommune

Oslo kommune tilbyr tilskudd både til solceller og til utskifting av vinduer og dører. Tiltakene kan ikke kombineres med tilskudd fra Enova.

Borettslag og sameier kan få dekket inntil 30 % av investeringskostnadene til solceller, begrenset til 5.000 kroner per installert kWp og maksimalt 3 millioner kroner per prosjekt. Støtten gjelder kun selve innkjøpet og installasjonen, enten ved ordinært kjøp eller avbetaling, og dekker ikke leverandørens fortjeneste eller kostnader til drift og service.

Søknaden og godkjenningen av tiltaket har en utløsende effekt, dvs. at avtaler ikke kan inngås og arbeidet ikke kan starte før tilsagn om støtte er gitt. Søknaden sendes via Oslo kommunes

Kriteriene for grønt lån varierer noe mellom banker, både når det gjelder energikrav og dokumentasjon. Også rentefordelen kan variere, og vil i praksis avhenge av både belåningsgrad og låntakers betalingsevne. Enkelte banker har tidligere tilbudt renteforskjeller på inntil 0,5 prosentpoeng sammenlignet med ordinære lån. Det anbefales at borettslagets styre undersøker hvilke betingelser som gjelder hos aktuelle banker, og vurderer grønt lån som en del av finansieringen ved større oppgraderingsprosjekter.

Multiconsult har gjort normerte energimerkeberegninger for rekkehusene samlet sette, og som tabell 34 viser er 30 % reduksjon fullt oppnåelig. Dette er vel og merke svært kostnadskrevende og lite anbefalt. Energimerke B er ikke innenfor realistisk rekkevidde.

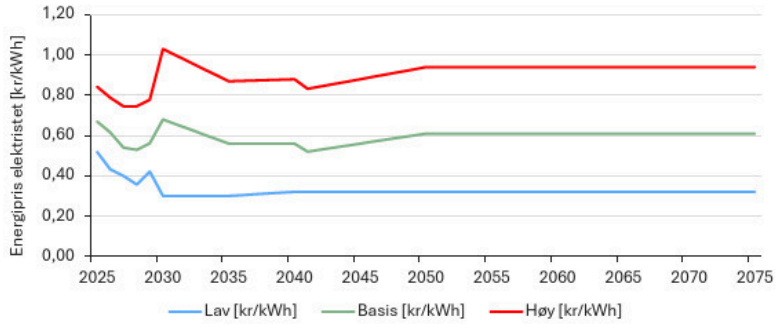
6 Forutsetninger

I lønnsomhetsberegningene i kapittel 7 er det lagt til grunn at prosjektene lånefinansieres med en rente på 6,0 % og en forventet inflasjon på 2,0 %. Kalkulasjonsrenten er derfor beregnet som:

$$r = \frac{n - i}{1 + i} = \frac{0{,}06 - 0{,}02}{1 + 0{,}02} = 3{,}9\ \%$$

Det er benyttet tre scenarioer for utviklingen i *gjennomsnittlig* strømpris [1], i tråd med Enovas programkriterier. Scenarioene bygger på Statnetts kortsiktige markedsanalyse og NVEs langsiktige kraftmarkedsanalyse, med 2026 som første driftsår. Figur 6 viser forventet strømprisfremskrivning:

- Høy strømpris (rød)
- Basis strømpris (grønn)
- Lav strømpris (blå)



Figur 6 Forventet utvikling kraftpris 2025-2075 hentet fra Statnett og NVEs kraftmarkedsanalyse.

Strømpriser er krevende å forutsi og usikkerheten øker med tidshorisonten. Prisene påvirkes av blant annet energiproduksjon, forbruk, klima og markedsforhold, og vi ser at kraftprisen endres for hver

[1] NVE og Statnett oppgir strømpriser som varierer på tvers av årene. Det er derfor ikke benyttet *en* fast kraftpris, men prisfremskrivninger fra NVE og Statnett for hvert år i analyseperioden. Se vedlegg C for kraftprisene for region N01.

Klimatilskuddsportal og normalt får man svar innen to uker. Når søknaden er innvilget og anlegget er ferdigstilt og rapportert, utbetales støtten fra Klimaetaten.

Oslo kommune tilbyr også tilskudd til utskifting av vinduer og dører til mer energieffektive løsninger. Ordningen dekker inntil 20 % av kostnadene, med en øvre grense på 2 millioner kroner per borettslag eller sameie. For å få støtte må vinduer og ytterdører som skiftes ut være eldre enn 30 år, og de nye vinduene må ha en U-verdi på 0,8 W/m^{2}K eller lavere. Tiltaket kan ikke igangsettes før tilsagn om støtte er gitt av Klimaetaten.

Kun borettslag og sameier registrert i Enhetsregisteret kan søke. Søknadsprosessen innebærer innhenting av tilbud, innsending av søknad med dokumentasjon på U-verdi, samt levering av sluttrapport etter gjennomført utskifting. Støtten utbetales når sluttrapporten er godkjent av Klimaetaten. Det er ikke aktuelt å skifte vinduer, men borettslaget kan være godt tjent med å kjenne til støtteordningen.

5.3 Husbanken

Husbanken har en egen låneordning for oppgradering av eksisterende boliger, tilpasset blant annet borettslag og boligsameier. Ordningen skal bidra til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse, og retter seg mot prosjekter som gjennomfører omfattende tiltak for å redusere energibruk og forbedre tilgjengeligheten.

For å kvalifisere til lånet kreves det som hovedregel at oppgraderingen omfatter energieffektivisering av yttertak eller yttervegger (inkludert vinduer og dører) med tilhørende vindtetting. Se Tabell 7. I tillegg må prosjektet oppfylle enkelte krav til universell utforming, for eksempel trinnfri adkomst, terskelfrie dører eller tilgjengelig bad.

Tabell 7: Krav til U-verdi i oppgradering bygningsdeler.

Bygningsdel	Krav til U-verdi [W/m^{2}K]	Kommentar
Vinduer og dører	Maks 1,00	Gjennomsnitt U-verdi
Yttervegger	Maks 0,22	Ca. 18–20 cm mineralull
Yttertak	Maks 0,15	Ca. 30 cm mineralull
Yttervegg i mur, mot terreng	Maks 0,30	Ca. 10 cm mineralull

Kravet til vegger i mur eller betong mot terreng gjelder kun dersom det utføres tiltak på veggen, og minst halvparten av isolasjonen må ligge på utsiden. Husbanken kan fravike enkeltkrav dersom det samlede varmetapstallet ikke øker.

Lån kan gis til inntil 100 % av kostnadene, med pant opptil 90 % av markedsverdi. Arbeidet må ikke være påbegynt før søknad, og prosjektet må starte innen 6 måneder etter innvilgelse. Lånet utbetales etterskuddsvis, basert på dokumenterte kostnader og oppnådde resultater. Ved ferdigstillelse kreves sluttrapport med oppdatert energiberegning og dokumentert prosjektregnskap.

Det er ingen av etterisoleringstiltakene som tilfredsstiller bygningsdelenes krav, men borettslaget er godt tjent med å kjenne støtteordningen. For fullstendige kriterier og søknadsprosess, se Husbankens nettsider under «*Lån til boligkvalitet – oppgradering av eksisterende bolig*».

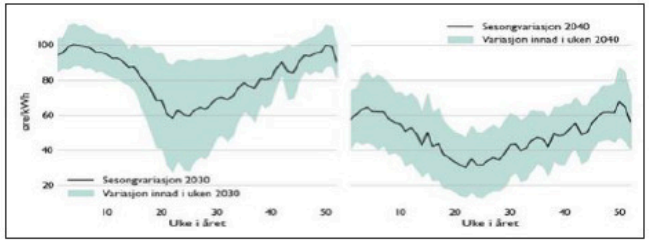
5.4 Grønt lån

Flere banker tilbyr såkalte grønne lån, som kan gis når en økonomisk aktivitet oppfyller kriteriene for bærekraftig finansiering iht. EUs taksonomi. Grønt lån innebærer vanligvis lavere rente enn ordinære boliglån, og kan for eksempel tilbys ved kjøp av bolig eller bygning med energimerke B eller A, eller ved gjennomføring av energieffektiviserende tiltak som løfter bygget til nybyggstandard, energimerke B eller A, eller gir minst 30 % reduksjon i beregnet energibruk.

- Strømpris basert på NVEs og Statnetts prisbaner for lavt, basis og høyt scenario
- Investeringskostnader beregnet med ±30 % av estimert kostnadsnivå
- Lånerente beregnet med ±2 prosentpoeng avvik fra nominell rente på 6,0 %

Tallene som fremkommer av analysene kan ha mindre variasjoner i avrundingen på ulike steder.

oppdatering av markedsanalysene. Sesongvariasjonen er satt til ±25 %, basert på NVEs langsiktige analyse av prisvariasjon gjennom året i 2030 og 2040. Se figur 7. Det vurderes som lite hensiktsmessig å fordele prisene videre på månedsnivå, ettersom økt detaljeringsgrad ikke gir bedre treffsikkerhet. En sesongvariasjon på 25 % anses som et tilstrekkelig anslag for beregninger.



Figur 7 Prisvariasjon gjennom året.

Kraftprisen forventes å avta og stabilisere seg over tid i takt med økt andel fornybar energi og stabilisere seg fra 2050 og fremover. «Norgespris» er ikke tatt med i vurderingen, da det er variasjon hvem som vil bruke denne og usikkerhet knyttet til ordningens varighet.

Kostnader knyttet til nettleie og offentlige avgifter er basert på satser fra Elvia. Kostnadene varierer gjennom døgnet (dag og natt), mellom sesonger (sommer og vinter), samt med effektbruk og fordelingen av boliger med ulik størrelse og bruksmønster. Det er ikke mulig å angi *en* representativ kostnad for nettleie som gjelder for alle. For å håndtere denne kompleksiteten er det gjort enkelte forenklinger i beregningen av nettleie.

Selv om kraftprisen forventes å avta fremover, antas nettleien å øke som følge av økte investeringer i regional- og transmisjonsnettet. Dette drives av behovet for kapasitetsøkning, modernisering og digitalisering. Økt forbruk og belastning på nettet forsterker også dette behovet. For Østlandet forventes nettleien å øke med omtrent 25 % fra 2025 til 2030 (se vedlegg E), noe som i stor grad kan oppveie effekten av lavere kraftpriser. Hvordan dette vil påvirke kostnaden for fjernvarme er uvisst.

Gjennom energikartleggingen er det identifisert og analysert ulike tiltak for energieffektivisering. Tiltakskostnadene er estimert av Multiconsult basert på kalkulasjonsverktøy og erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter. Estimatene gir et godt grunnlag for overordnede vurderinger, men mer nøyaktige analyser av tiltakets lønnsomhet forutsetter at konkrete tilbud innhentes fra entreprenører og leverandører.

Det er viktig å understreke at det er knyttet usikkerhet til både forutsetningene og beregningsgrunnlaget. Faktiske resultater for energibesparelser, investeringskostnader og valg av tekniske løsninger kan avvike fra dagens vurderinger. For hvert enkelttiltak er det gjennomført følsomhetsanalyser som viser hvordan nåverdien påvirkes av variasjoner i strømpris, investeringskostnader og rente. Analysene synliggjør usikkerheten i beregningene og gir et bedre grunnlag for å vurdere hvor robuste tiltakene er under ulike forutsetninger.

Gjennom scenariotesting fremkommer det hvilke tiltak som er mest følsomme for endringer i markedspriser og finansielle rammebetingelser, og hvilke som fremstår som mer stabile. Dette gir et tydeligere bilde av risiko og kan bidra til å prioritere de tiltakene som har størst sannsynlighet for å være lønnsomme på lang sikt.

Følsomhetsanalysen er utført med følgende forutsetninger:

armaturer har høy tappeintensitet, kan det vurderes å justere mengden på stillskruen eller bytte til mer vannbesparende løsninger. I tillegg bør lekkasjer og dryppende kraner tettes umiddelbart for å unngå unødvendig vann- og energitap.

Luftevaner påvirker også energibruken, særlig i oppvarmingssesongen. For å redusere varmetap bør vinduer ikke stå på gløtt over lengre tid, men heller åpnes helt i korte intervaller for effektiv utlufting.

7 Energitiltak

Gjennom energikartleggingen er det beregnet ulike energieffektiviseringstiltak ved hjelp av energisimulering i SIMIEN. Arbeidet har resultert i en tiltaksliste som beskriver aktuelle tiltak for å redusere bygningens energibehov, med tilhørende lønnsomhetsberegninger og anbefalinger for å senke energikostnadene. Det er vurdert flere tiltak enn de som fremkommer i rapporten. Enkelte er ikke vurdert nærmere, for eksempel på grunn av lang gjenværende levetid på komponenter eller begrenset potensiell energibesparelse. I vedlegg A finnes en oversikt over disse tiltakene, med en kort begrunnelse for hvorfor de er utelatt.

Flere av tiltakene påvirker hverandre, og energibesparelsene kan derfor ikke summeres direkte. Tiltakene er derfor vurdert enten som enkeltstående tiltak eller som tiltakspakker:

- **Enkeltstående tiltak** analyseres isolert, uten påvirkning fra andre tiltak. Resultatet viser kun den direkte energibesparelsen og lønnsomheten for tiltaket alene.
- **Tiltakspakker** vurderer flere tiltak i kombinasjon, der samspillet mellom tiltakene tas med i beregningene. For eksempel vil bedre isolerte vegger redusere oppvarmingsbehovet, noe som kan påvirke besparelsen fra f.eks. en varmepumpe. Tiltakspakker gir dermed et mer realistisk bilde av samlet energibesparelse og økonomi enn en enkel summering av enkeltstående tiltak.

Ved søknad til støtteordninger stilles det ofte minstekrav til energiforbedring. For eksempel krever Enova at energitilstanden forbedres med minst 20 % for bygg som omfattes av søknaden. Enkeltstående tiltak oppfyller ofte ikke dette kravet, og det kan derfor være nødvendig å kombinere flere tiltak i tiltakspakker for å oppnå tilstrekkelig forbedring.

Investeringskostnadene som oppgis for tiltakene i dette kapittelet omfatter de totale kostnadene for å gjennomføre tiltaket, enten det dreier seg om nyinstallasjon, utskifting eller oppgradering av eksisterende komponenter. Dette gir ikke alltid et riktig bilde, siden enkelte tiltak uansett vil bli gjennomført som en del av planlagt vedlikehold eller rehabilitering. I slike tilfeller kan man oppnå en ekstra energibesparelse ved å investere noe mer når de planlagte tiltakene gjennomføres.

Dersom man trekker fra nødvendige vedlikeholds- eller rehabiliteringskostnader som uansett må gjennomføres, står man igjen med merkostnadene for energioppgraderingen. Når det er aktuelt, er det disse merkostnadene som bør legges til grunn i lønnsomhetsanalysen, forutsatt at det allerede foreligger et vedlikeholds- eller rehabiliteringsbehov.

7.1 Strakstiltak

Energiforbruket i bygg påvirkes av flere faktorer, inkludert lokalt klima, bygningsmessig tilstand, installasjoner og tekniske anlegg. I tillegg spiller beboernes vaner en avgjørende rolle. Studier viser at ulik brukeratferd kan føre til variasjoner i årlig energiforbruk på ± 25 %. Enkle tilpasninger i daglige rutiner kan derfor gi betydelige besparelser uten behov for tekniske inngrep.

For å fremme energieffektiv atferd kan det være hensiktsmessig å utarbeide en brukerveiledning med generell informasjon om energisparing og anbefalinger tilpasset bygget. Ettersom effekten av slike tiltak avtar over tid, bør informasjonen repeteres jevnlig for å opprettholde bevissthet og engasjement.

Et viktig tiltak er bevisst styring av innetemperatur. Oppvarming utgjør en stor andel av energiforbruket i boliger, og en reduksjon på 1 °C kan senke energiforbruket med opptil 5 %. Det anbefales å senke temperaturen i rom som sjelden brukes og å differensiere varmenivået mellom ulike soner i boligen, for eksempel ved å holde en lavere temperatur på soverom enn i oppholdsrom.

Varmtvannsforbruk er en annen vesentlig faktor. Bevisst bruk av varmtvann, som kortere dusjer og installasjon av vannbesparende armaturer, kan gi betydelige besparelser. Dersom eksisterende

fundament og har normalt betydelig lavere støynivå enn industrielle vifter, som ofte ligger rundt 65–70 dB. Løsningen reduserer behovet for tilpasning i teknisk rom og kan være mer energi- og kostnadseffektiv, med en estimert effektkostnad på om lag 15.000 kr/kW.

Tiltakets totale investeringskostnad er rundt 17 millioner kroner inkl. mva. Dette inkluderer samme romoppvarmingsløsning som for bergvarmepumpe med viftekonvektor. Beregningene viser likevel at tiltaket får betydelig negativ lønnsomhet, også med Enova-tilskudd.

Luft til luft-varmepumper dekker vanligvis rundt 50 % av varmebehovet, men fremstår likevel som et hensiktsmessig alternativ på grunn av lavere investeringskostnader. En utfordring er antallet utedeler. En standard løsning innebærer en utedel per bolig, totalt 159 enheter. Ved å benytte systemer der hver utedel kan betjene opptil to eller fire innedeler, reduseres antallet til henholdsvis 80 eller 40 utedeler. Luft-luft varmepumper har imidlertid begrensninger for hvor langt rørføringen kan være mellom inne- og utedel, slik at utedelene må plasseres så nært innedelene som mulig. Utedelene avgir også kondensvann som må ledes til sluk for å unngå isdannelse. Det anbefales derfor å plassere utedelene i tilknytning til vaskerom med sluk, eventuelt supplert med varmekabler i kondensrørene.

Borettslaget vurderer å montere balkonger og har spurt om muligheten å plassere utedeler på balkonger. Dette vil gjøre tiltaket rimeligere, men det byr bl.a. på følgende utfordringer:

- **Kondens og drenering**: Utedelene kondenserer under drift og vannet må ledes bort. Uten avrenning kan det dannes is under enheten eller vann kan dryppe ned på naboen.
- **Støy**: Mange varmepumper plassert i ulike høyder vil gi merkbart lydnivå. Over tid vil også varmepumper som ikke får service lage mer støy. Borettslaget burde inngå felles serviceavtale for å opprettholde god drift, både for lyd og lang levetid.

Tiltaket beskriver derfor med fellesanlegg der bolig får en innedel med en oppvarmingseffekt på 2,5 kW, som samlet gir et grunnlast på ca. 400 kW. Resterende varmebehov dekkes med elektrisitet gjennom panelovner og gulvvarme. Rørføringer fra utedel kan enten legges utvendig i kanaler langs fasaden, med kjerneborring til hver bolig, eller føres innvendig i et ubrukt pipeløp i kjøkkenvegg. Bruk av sjakter kan medføre krav til brannsikring og innebære mer inngripende tiltak i boligene. Ved innvendig montasje vil kostnadene øke, noe som reduserer lønnsomheten ytterligere. Utvendig løsning er derfor lagt til grunn i kostnadsberegningene.

Utedelene avgir støy på 60–75 dB. Med så mange enheter er det sannsynlig at beboerne vil oppleve en økning i støynivå. Det anbefales derfor at varmepumpene i hovedsak benyttes til oppvarming vinterstid, mens kjølefunksjonen begrenses om sommeren for å redusere støy når vinduer står åpne og fellesarealer er i bruk. En løsning med flere innedeler koblet til en utedel forutsetter at maskinen kun benyttes enten til oppvarming eller til kjøling. Systemet tillater ikke individuelt valg av varme- eller kjølemodus for de enkelte innedelene.

Flere leverandører benytter fortsatt kjølemedier som forventes å fases ut i løpet av få år. Det anbefales at borettslaget stiller krav om at varmepumpene leveres med et kuldemedium med lavest mulig miljøpåvirkning, og som samtidig forventes å være tilgjengelig gjennom hele anleggets levetid.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 360.000 kWh per år, tilsvarende 37 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 2.270 kWh per bolig per år.

Tabell 8 viser systemvirkningsgrader for romoppvarming, fordelt på produksjon, distribusjon og romvirkning. Systemvirkningsgraden er summen av disse tre leddene. Merk at produksjonsvirkningsgrad ikke er det samme som COP eller SCOP. Mens COP/SCOP kun beskriver

7.2 Tiltak 1a – Luft-til-luft varmepumpe

Dagens tilstand

Borettslaget består av 19 oppganger med om lag åtte leiligheter i hver, til sammen 159 leiligheter av varierende størrelse. Det simulerte effektbehovet for oppvarming er beregnet til i underkant av 800 kW (82 W/m^2). I dag dekkes omtrent 83 % av oppvarmingen av elektrisitet, hovedsakelig gjennom panelovner og elektrisk gulvvarme, mens energiforbruksdata viser at om lag 17 % av oppvarmingsbehovet dekkes av vedfyring. Det er brukt 15 % vedfyring ved luft-luft varmepumpe og 10 % vedfyring ved luft-vann og energibrønn med varmepumpe.

Av erfaring er eldre bygårder ofte kalde og dyre å varme opp. Mange beboere velger derfor å ha noe lavere innetemperatur. Med installasjon av varmepumpe er det antatt at innetemperaturen i flere boliger vil øke, der total energibruken til oppvarming øker med 5–10 %. Selv om oppvarmingsbehovet øker, vil varmepumpenes høyere årsvirkningsgrad gi en større reduksjon i energibruken enn økningen i varmebehov, slik at det totale energiforbruket likevel reduseres.

Beskrivelse av tiltaket

Det er vurdert tre ulike varmepumpeløsninger for romoppvarming i IIa borettslag V:

- Energibrønner med varmepumpe og viftekonvektor
- Sentraliserte luft til vann-varmepumper med viftekonvektorer
- Delvis sentraliserte luft til luft-varmepumper

Se vedlegg D for eksempler på varmepumper.

For vannbårne varmeanlegg basert på energibrønn eller luft-vann varmepumpe anbefales det å legge rørføringer til boliger gjennom fellesarealer i kjelleren. Den vil være hensiktsmessig å føre rørene gjennom trapperepos og trapperom, der de kasses inn, før de føres inn i boligene. Dette krever kjerneborring gjennom trapperepos og inn til hver bolig, som deretter må branntettes. Løsningen krever omfattende installasjonsarbeid og betydelige bygningsmessige inngrep og tilpasninger.

For mindre leiligheter over ett plan er viftekonvektor i entreen en god løsning, med varmefordeling via kanaler som kjerneborres gjennom teglvegger til øvrige rom. Dette krever enten nedlekting av himlinger for å skjule kanalene eller kasser gjennom rommene. Alternativt kan det installeres radiatorer i alle rom, men dette vil gi høyere kostnader, redusert lønnsomhet og synlige rørføringer i boligene.

Energibrønner med varmepumper kan dekke opptil 90–95 % av byggets oppvarmingsbehov. Erfaringstall viser at for at et slikt anlegg skal være lønnsomt, bør energiforbruket til oppvarming per bolig ligge over 10.000–15.000 kWh per år og varmedistribusjon i leiligheten burde allerede være på plass for at det skal være lønnsomt. Gjennomsnittlig energibruk per bolig hos IIa ligger på rundt 11.000 kWh, noe som er i nedre sjikt for økonomisk lønnsomhet. Energibrønnene er stillegående.

Det er beregnet et varmeanlegg med brønneffekt 225 kW med varmepumper som grunnlast og elkjel som spisslast. Dette vil kunne dekke 100 % av oppvarmingen. Med effektbehov varme 800 KW er tiltakets totale investeringskostnad er rundt 39 millioner kroner inkl. mva. Dette inkluderer samme romoppvarmingsløsning som for bergvarmepumpe med viftekonvektor. Beregningene viser likevel at tiltaket får betydelig negativ lønnsomhet, også med Enova-tilskudd.

Det finnes energieffektive, sentraliserte løsninger med **luft-vann varmepumper,** som kan dekke helt opp til 70 % av oppvarmingsbehovet. Det er mulig å bruke industrielle vifter, men her er det forutsatt en løsning hvor det leveres ferdige moduler med 250 kW varmepumpe og elkjel, som kobles direkte til borettslagets varmedistribusjonssystem. Modulene leveres komplett og settes direkte på et

Tabell 12 Lønnsomhet for de ulike varmepumpeløsningene

	Investerings-kostander [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi eks. Enovatilskudd [kr]	Nåverdi inkl. Enovatilskudd [kr]
Luft til luft varmepumpe	kr 10 300 000	360 000	-kr 5 600 000	-kr 2 200 000
Luft til vann varmepumpe	kr 19 000 000	530 000	-kr 13 500 000	-kr 7 300 000
Energibrønn varmepumpe	kr 39 000 000	700 000	-kr 28 000 000	-kr 18 500 000

SINTEF [2] sier om luft-luft varmepumpe at «En forutsetning for lønnsomhet er også at de har minimale vedlikeholdskostnader. Anslagsvis må pumpa gå i nærmere ti år uten vedlikeholdskostnader for å gi lønnsomhet.»

Analysene viser at alle løsninger med varmepumper ikke er lønnsomme. Tiltakene anbefales ikke.

[2] Byggforskdetalj 701.266 *Energisparende tiltak i boliger*

produktets ytelse, inkluderer produksjonsvirkningsgraden også øvrige prosesstap og er erfaringsbasert.

Tabell 8 Systemvirkningsgrad for romoppvarming

Varmepumpeteknologi	Produksjons-virkningsgrad romoppvarming	Distribusjons-virkningsgrad romoppvarming	Romvirkningsgrad	**Systemvirkningsgrad**
Bergvarmepumpe	3,30	0,96	0,92	**2,91**
Luft-vann varmepumpe	3,00	0,96	0,92	**2,65**
luft-luft varmepumpe	3,00	1,00	0,91	**2,73**

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 9 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 9 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	**Antall**	**Kostnad per enhet**	**Kostnad [kr]**
Varmepumpe, en utedel og fire innedeler /	38 stk	75 000	2 850 000
Montasje varmepumpe	159 stk	5 000	795 000
Energimåler	159 stk	6 000	954 000
Bygningsmessige arbeider, hulltaging og tetting	159 stk	5 000	795 000
Elektriker (ny kurs)	159 stk	10 000	1 590 000
Ekstrakostnader føringsveier	159 stk	3 000	477 000
Entreprisekostnad			**kr 7 460 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	5 %		380 000
Byggekostnad			**kr 7 800 000**
Merverdiavgift	25 %		2 000 000
Basiskostnad			**kr 9 800 000**
Margin og reserve	5 %		500 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 10 300 000**

Tabell 10 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 11 viser resultatene fra følsomhetsanalysen. Tabell 12 er inkludert for å vise lønnsomheten av de ulike varmepumpeløsningene.

Tabell 10 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak luft-luft varmepumpe

Lønnsomhetsvurdering av Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft			
Forventet levetid	15	Nåverdi	-5 600 000 kr
Inntjeningstid	> 50 år	Internrente	-6 %
Energibesparelse	360 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	380 000 kr/år

Tabell 11 Følsomhetsanalyse av tiltak luft-luft varmepumpe

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 7 100 000	-kr 5 600 000	-kr 3 900 000
Investeringskostnader	-kr 2 500 000	-kr 5 600 000	-kr 8 700 000
Rente	-kr 5 000 000	-kr 5 600 000	-kr 6 100 000

7.3 Tiltak 2a – Etterisolering etasjeskiller mot loft

Dagens tilstand

Etasjeskiller mot loft er isolert med stubbloftsleire. Under befaring ble tykkelsen målt til 14 cm på ett kontrollpunkt, men erfaring tilsier at tykkelsen kan variere. I beregningene er det lagt til grunn en gjennomgående isolasjonstykkelse. Totalt areal for konstruksjonen er 3 357 m^2.

Beskrivelse av tiltaket

Eksisterende skillekonstruksjon videreføres, men oppgraderes med tiltak. På gulvet legges dampsperre før det lektes opp med 48 x 98 mm, som fylles med 10 cm isolasjon. Deretter etableres nytt furugulv, og bodene tilpasses det hevede nivået. Tiltaket reduserer skillekonstruksjonens U-verdi fra 0,29 W/m^2K til 0,17 W/m^2K.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 38 000 kWh per år, tilsvarende 4 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 240 kWh per bolig per år. Fordelen vil i stor grad påvirke boliger med tak mot loft.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 13 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 13 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Tilpasse eksiterende boder (3 t/per bod) og avfallshåndtering. Forutsetning: dør til loft flyttes ikke.	159 stk	2 150	kr 350 000
Tilpasningsarbeider, tilpasninger, merarbeid m.m.	3 357 m^2	200	kr 680 000
Lekte opp gulv og etterisolere 10 cm. Nytt furugulv	3 357 m^2	1 920	kr 6 450 000
Entreprisekostnad			**kr 7 480 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	20 %		1 500 000
Byggekostnad [kr]			**kr 8 980 000**
Merverdiavgift	25 %		2 240 000
Basiskostnad [kr]			**kr 11 220 000**
Margin og reserve	20 %		2 300 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 13 500 000**

Tabell 14 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 16 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 14 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering etasjeskiller mot loft:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	-11 900 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- 4 %
Energibesparelse	38 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	64 000 kr/år

Tabell 15 Følsomhetsanalyse av tiltak.

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 12 100 000	-kr 11 900 000	-kr 11 600 000
Investeringskostnader	-kr 7 800 000	-kr 11 900 000	-kr 15 900 000
Rente	-kr 11 200 000	-kr 11 900 000	-kr 12 200 000

Analysen viser at etterisolering mot loft ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.

7.4 Tiltak 2b - Etterisolering etasjeskiller mot kjeller

Dagens tilstand

Etasjeskiller mot loft er isolert med 14 cm stubbloftsleire. Det finnes ikke detaljerte tegninger, men konstruksjonen er antatt lik for øvrige etasjeskiller. Totalt areal kjellertak er 3 089 m^2.

Beskrivelse av tiltaket

Eksisterende skillekonstruksjon mot kjeller videreføres, men oppgraderes med tiltak. Taket lektes ned 10 cm med stålprofiler som fylles med tilsvarende tykkelse isolasjon og kles med gips. Bodene tilpasses den nye himlingen. Arbeidene tilpasses i størst mulig grad eksisterende tekniske installasjoner, men det er forutsatt enkelte justeringer både på rør og elektriske installasjoner. Tiltaket reduserer skillekonstruksjonens U-verdi fra 0,29 W/m^2K til 0,17 W/m^2K.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 35 000 kWh per år, tilsvarende 3,5 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 220 kWh per bolig per år.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 16 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 16 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Tilpasse eksiterende boder (3 t/per bod) og avfallshåndtering.	159 stk	kr 2 150	kr 350 000
Tilpasningsarbeider, tilpasninger, merarbeid m.m.	3 089 m^2	kr 300	kr 930 000
Lekte ned tak (stålprofiler) og etterisolere. Himling gips.	3 089 m^2	kr 960	kr 2 970 000
Entreprisekostnad			**kr 4 250 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	3 %		130 000
Byggekostnad [kr]			**kr 4 380 000**
Merverdiavgift	25 %		1 100 000
Basiskostnad [kr]			**kr 5 480 000**
Margin og reserve	10 %		550 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 6 000 000**

Tabell 17 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 18 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 17 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering etasjeskiller mot kjeller:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	-4 600 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- 2,0 %
Energibesparelse	35 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	59 000 kr/år

Tabell 18 Følsomhetsanalyse av tiltak.

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 4 800 000	-kr 4 600 000	-kr 4 300 000
Investeringskostnader	-kr 2 800 000	-kr 4 600 000	-kr 6 400 000
Rente	-kr 4 000 000	-kr 4 600 000	-kr 4 900 000

Analysen viser at etterisolering mot kjeller ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.

Tabell 19 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Aerogel puss inkl merarbeid	4 677 m²	kr 3 500	kr 16 400 000
Innramming vinduer	3 318 stk	kr 300	kr 1 000 000
Merkostnad kalkpuss	4 677 m²	kr 1 750	-kr 8 200 000
Entreprisekostnad			**kr 9 200 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	10 %		1 000 000
Byggekostnad [kr]			**kr 10 200 000**
Merverdiavgift	25 %		2 530 000
Basiskostnad [kr]			**kr 12 700 000**
Margin og reserve	20 %		2 530 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 15 000 000**

Tabell 20 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 20-2 viser lønnsomhet av de ulike tykkelsene.

Tabell ***20-2 Lønnsomhetsvurdering av ulike tykkelser puss***

	Investeringskostnader [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi [kr]
3 cm tykkelse	kr 15 000 000	380 000	kr 100 000
4 cm tykkelse	kr 19 000 000	430 000	-kr 1 700 000
5 cm tykkelse	kr 27 000 000	460 000	-kr 7 800 000

Tabell 21 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 20-1 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering av fasade:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	100 000 kr
Tilbakebetalingstid	49 år	Internrente	3,6 %
Energibesparelse	375 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	636 000 kr/år

Tabell 20-2 Lønnsomhetsvurdering av ulike tykkelser puss

	Investeringskostnader [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi [kr]
3 cm tykkelse	kr 15 000 000	380 000	kr 100 000
4 cm tykkelse	kr 19 000 000	430 000	-kr 1 700 000
5 cm tykkelse	kr 27 000 000	460 000	-kr 7 800 000

Tabell 21 Følsomhetsanalyse av tiltak

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 2 600 000	kr 100 000	kr 3 200 000
Investeringskostnader	kr 4 600 000	kr 100 000	-kr 4 500 000
Rente	kr 6 300 000	kr 100 000	-kr 3 500 000

Analysen viser at etterisolering av fasade med isolerende puss er lønnsomt i basisscenarioet. Investeringen er imidlertid følsom for endringer i strømpris, investeringskostnader og rente. Blant disse faktorene er det særlig investeringskostnadene borettslaget selv kan påvirke og det er avgjørende at de ikke overstiger forutsetningene som er lagt til grunn.

7.5 Tiltak 2c – Etterisolering fasade

Dagens tilstand

Ytterveggene er 41 cm tykke og består av 36 cm antatt massiv teglstein med 2,5 cm kalkpuss på både innvendig og utvendig side. Byggets estimerte fasadeareal, fratrukket vindusflater, er 4 677 m². Fasaden fremstår i relativt god stand og med jevnlig vedlikehold forventes den utvendige pussen å kunne holde i flere år. Det pågår utbedringsarbeid på deler av fasaden mot Colletts gate.

Beskrivelse av tiltaket

Når eksisterende puss har behov for utskiftning, fjernes den ned til teglsteinen. Fremfor å bruke tradisjonell kalkbasert puss, som har begrenset isolasjonsevne, kan det benyttes naturlige aerogelprodukter basert på silika. Disse materialene er diffusjonsåpne, transporterer fuktighet ut av konstruksjonen og bidrar samtidig til å redusere energitapet.

Med et tre cm tykt sjikt av utvendig isolerende puss med aerogel kan fasadens U-verdi halveres fra 1,1 W/m²K til 0,55 W/m²K. Dette gir en betydelig reduksjon i energibruken. Det er også mulig å legge tykkere lag med isolerende puss for å redusere energitapet ytterligere. I denne vurderingen er det lagt vekt på å begrense tykkelsen, slik at byggets arkitektoniske uttrykk opprettholdes. Overflaten vil fremstå som tradisjonell kalkpuss og kan males i ønsket farge.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 375 000 kWh per år, tilsvarende 38 kWh/m², eller i gjennomsnitt om lag 2 350 kWh per bolig per år.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tiltaket vurderer *mer*kostnaden ved å benytte isolerende puss med aerogel fremfor tradisjonell kalkpuss. For eldre bygårder er det store variasjoner i kostnadsbildet og antall gjennomførte prosjekter med aerogel i Oslo er begrenset. Kostnadsanslagene har derfor en høyere grad av usikkerhet.

Erfaringsmessig ligger tradisjonell kalkpuss på om lag 1 500–2 000 kr/m², mens aerogelpuss av erfaring ligger rundt 3 300 - 3 500 kr eks. mva. /m² for 3 cm puss, 4 000 kr eks. mva. /m² for 4 cm og 5 000 kr eks. mva. /m² for 5 cm. Kostnadene variere ytterligere avhengig av tykkelse og detaljer i utførelsen,

For beregningene i denne rapporten er følgende lagt til grunn:

- Kalkpuss: 1 750 kr eks. mva. /m²
- Aerogelpuss: 3 500 kr eks. mva. /m²

*Mer*kostnaden ved bruk av aerogelpuss 3 cm blir 1 750 kr eks. mva. /m². I tillegg er det forutsatt en merkostnad på 300 kr eks. mva. /m² for innramming rundt vinduer.

Tabell 19 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Økt isolasjonstykkelse er også vurdert, som vist i tabell 20-2. Her øker merkostnaden, mens den ekstra energibesparelsen er moderat. Lønnsomheten reduseres og blir negativ med økende tykkelse og tiltaket anbefales derfor ikke.

På bakgrunn av analysen anbefales etterisolering med 3 cm isolerende puss som et kostnadseffektivt tiltak.

7.6 Tiltak 3 – Balanser ventilasjon med varmegjenvinner - forenklet

Dagens tilstand
Boligene har i dag naturlig ventilasjon. Luftskiftet er svært lavt og det finnes ingen varmegjenvinning av luften som ventileres ut av boligene.

Beskrivelse av tiltaket
Tiltaket innebærer å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der hver bolig får et eget desentralisert ventilasjonsanlegg. Aggregatet plasseres i taket i entreen, hvor taket senkes for å skjule aggregat og rørføringer. Systemet tilfører frisk luft til oppholdsrom og soverom, samtidig som brukt luft trekkes ut. Luftmengden øker fra 0,25 m^3/hm^2 til forskriftskravet på 1,52 m^3/hm^2.
Ventilasjonsaggregatet har en varmegjenvinningsgrad på 82 %. Tiltaket krever at det plasseres en kombirist på fasaden for hver bolig. Dette vil påvirke byggets arkitektoniske uttrykk og må derfor avklares med Byantikvaren.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å **øke** levert energi med 30 000 kWh per år, tilsvarende 3 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 180 kWh per bolig per år. Økningen skyldes dagens lave luftmengder og dermed lavt ventilasjonsbehov. Med økte luftmengder må mer luft varmes opp, men selv med varmegjenvinning gir dette et høyere energiforbruk.

Investeringskostnader og lønnsomhet
Tabell 22 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet

Tabell 22 Investeringskostnader tiltak

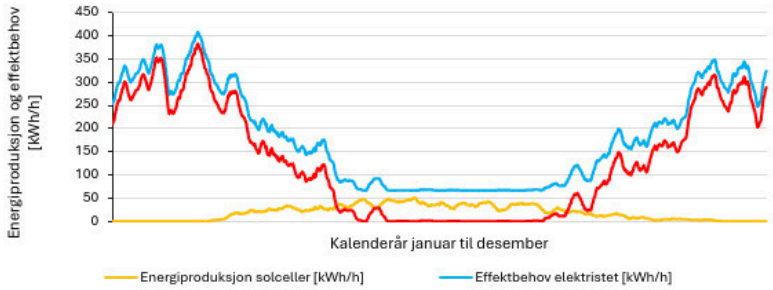
Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Ventilasjonsaggregat komplett med kanaler	159 stk	kr 75 000	kr 12 000 000
Innkassing, sparkling, maling. 15 m/leilighet	2 385 meter	kr 2 000	kr 4 800 000
El-tilkobling, egen kurs i skap	159 stk	kr 10 000	kr 1 600 000
Bygningsmessige arbeider, hulltaging og tetting	318	kr 10 000	kr 3 200 000
Felleskostnader (rigg og drift, FDV)	159 stk	kr 1 500	kr 300 000
Entreprisekostnad			**kr 22 000 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	3 %		700 000
Byggekostnad [kr]			**kr 23 000 000**
Merverdiavgift	25 %		5 600 000
Basiskostnad [kr]			**kr 29 000 000**
Margin og reserve	10 %		2 800 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 32 000 000**

Tabell 23 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet. Balansert ventilasjon vil, på grunn av boligenes lave luftskifte, øke energibruken samtidig som investerings- og driftskostnadene er høye. Tiltaket vurderes derfor som ulønnsomt og anbefales ikke ut fra et økonomisk perspektiv. Det bør likevel påpekes at balansert ventilasjon kan gi betydelige helse- og komfortgevinster gjennom bedre luftkvalitet og et mer stabilt inneklima, noe som bør vektlegges i fremtidige evt. vurderinger.

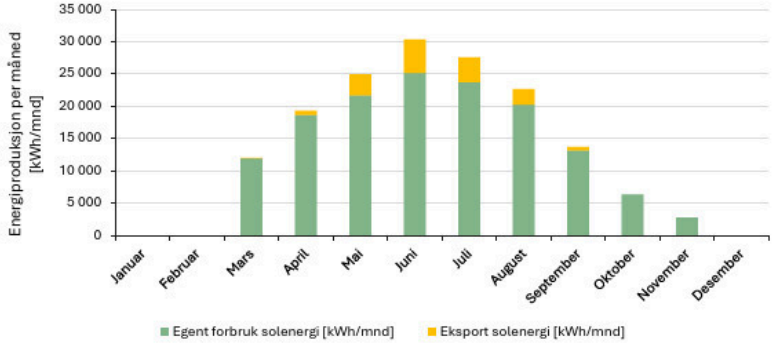
Tabell 23 Oppsummert lønnsomhetsvurdering

Lønnsomhetsvurdering ved installasjon av balansert ventilasjon:			
Forventet levetid	20 år	Nåverdi	-36 000 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- %
Energibesparelse	-29 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	- 342 000 kr/år

Analysen viser at balansert ventilasjon ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.



Figur 8 Gjennomsnitt energiproduksjon solceller, effektbehov elektrisitet og effektbehov romoppvarming gjennom året [kWh/h]



Figur 9 Energiproduksjon solceller per måned [kWh/måned]

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 25 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet

Tabell 25 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Solceller	225 kWp	kr 7 800	kr 1 760 000
Entreprisekostnad			**kr 1 800 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	5 %		100 000
Byggekostnad [kr]			**kr 1 900 000**
Merverdiavgift	25 %		470 000
Basiskostnad [kr]			**kr 2 400 000**
Margin og reserve	5 %		120 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 2 500 000**

7.7 Tiltak 4 – Solceller

Dagens tilstand

Borettslaget har i dag elektrisk romoppvarming og elektrisk oppvarming av tappevann. Bygningene har store og godt egnede takflater for solceller. Taksteinene har en forventet restlevetid på om lag 5–10 år før tilstanden bør vurderes for utskiftning.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket vurderer installasjon av solceller på taket i forbindelse med at taksteinene nærmer seg utskiftningsbehov. Når takene må skiftes ut, vil det være gunstig å vurdere integrerte solceller, utformet som takstein.

Takene har en del pipeløp og takoppstikk og det er antatt at 20-40 % av takarealet kan benyttes til solcelleinstallasjon. Tabell 24 viser orientering og beregnet areal for solcellene. Det er lagt til grunn at borettslaget benytter solceller som fremstår som takstein. Dette er forutsatt en kostnadsøkning på rundt 20 % sammenlignet med standard solcellepaneler, samtidig som de har en lavere merkeeffekt, rundt 0,18 kWp/m².

Tabell 24 Orientering og areal solceller

Orientering	Areal solceller [m²]
Ø60	100
Ø90	160
Ø125	240
Ø150	140
S175	40
S215	30
V240	220
V270	70
V305	180
V330	70

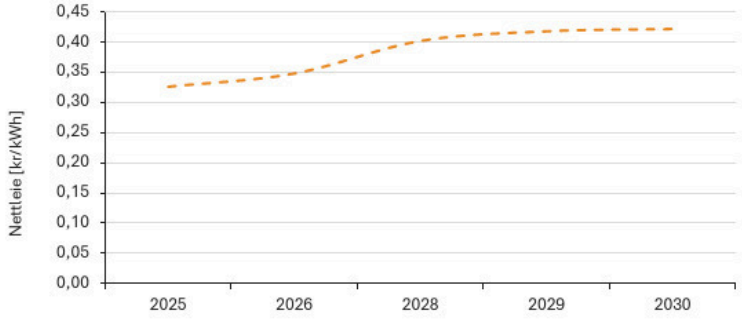
Samlet installert areal er beregnet til ca. 1 250 m². Dette gir en installert effekt på 225 kWp. Forventet årlig energiproduksjon er anslått til om lag 160 000 kWh. Av dette antas 90 % brukt direkte i borettslaget, mens 10 % eksporteres til strømnettet. Dersom solcellearealet reduseres, vil egenbruksandelen øke og lønnsomheten kunne bli bedre, ettersom det er mer lønnsomt å bruke egenprodusert strøm enn å selge den tilbake til nettet.

Figur 8 viser en sammenligning av byggets elektrisitets- og oppvarmingsbehov gjennom året opp mot energiproduksjonen fra solcellene. Figur 9 viser hvordan solcellenes produksjon fordeler seg gjennom året, samt andelen som benyttes til egenbruk og andelen som eksporteres til strømnettet.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 143 000 kWh per år, tilsvarende 15 kWh/m², eller i gjennomsnitt om lag 900 kWh per bolig per år. I tillegg kommer 15 000 kWh per år selges til nett.

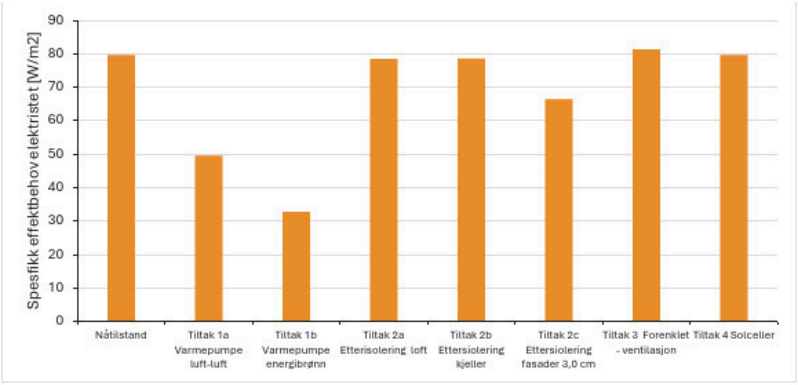
7.8 Effektbehov etter tiltak

Nettleien er forventet å stige de kommende årene. Figur 10 fra NVE viser hvordan nettleien på Østlandet er forventet å øke med rundt 25 % fra 2025 til 2030, som følge av kapasitetsutvidelse, modernisering og digitalisering av strømnettet (se vedlegg E). Økningen kan i stor grad oppveie effekten av lavere kraftpriser.



Figur 10 Forventet utvikling nettleie 2025-2030, hentet fra NVE

Figur 11 viser reduksjon i elektrisk effektbehov for de ulike tiltakene. Varmepumper gir størst reduksjon, øvrige tiltak har marginal effekt på effektbehovet, mens ventilasjon øker effektbehovet.



Figur 11 Effektbehov elektrisitet som følge av tiltak

Tabell 26 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 27 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 26: Oppsummert lønnsomhetsvurdering ved tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved installasjon av solceller:			
Forventet levetid	30 år	Nåverdi	-500 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	2 %
Energibesparelse	144 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	120 000 kr/år

Tabell 27 Følsomhetsanalyse av tiltak

	Lav	**Basis**	**Høy**
Strømpris	-kr 1 000 000	-kr 500 000	kr 200 000
Investeringskostnader	kr 300 000	-kr 500 000	-kr 1 300 000
Rente	-kr 100 000	-kr 500 000	-kr 900 000

Det er knyttet usikkerhet til både merkeeffekt og kostnader for solceller. Analysen viser at tiltaket i utgangspunktet ikke fremstår som lønnsomt, men erfaring tilsier at det kan bli nøytralt eller lønnsomt dersom areal og orientering optimaliseres. En slik tilpasning vil kunne øke egenbruksandelen og gi borettslaget bedre utnyttelse av takflatene. Tiltaket anbefales på denne bakgrunn, under forutsetning av at det innhentes tilbud på løsninger med tilsvarende eller bedre egenskaper enn beskrevet, og at solcelleanlegget tilpasses det faktiske energibehovet. Løsningen må godkjennes av Byantikvaren.

8 Tiltakspakker

Tiltakene påvirker hverandre gjensidig og når flere tiltak gjennomføres samtidig oppstår *akkumulerte* energieffekter som endrer både energibehov og forbruksprofil. Dette har direkte betydning for lønnsomheten, særlig for tiltak som omfatter energiproduksjon. Effekten av flere tiltak kan derfor ikke beregnes nøyaktig ved å summere enkelttiltak, men må vurderes samlet. Av den grunn er tiltakene simulert og beregnet i tiltakspakker.

Tiltakspakkene tar utgangspunkt i dagens tilstand og bygger videre på hverandre etter lønnsomhet. Rangeringen er basert på *Tabell 26 Tiltaksliste i anbefalt rekkefølge sortert etter nåverdi*. Et unntak gjelder varmepumpe luft til luft og etterisolering av etasjeskiller mot kjeller, som har byttet plass i rekkefølgen. Borettslaget har lagt særlig vekt på varmepumpe og tiltaket er derfor prioritert høyere.

- Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm
- Tiltakspakke 2 Etterisolering fasader 3 cm og solceller
- Tiltakspakke 3 Etterisolering fasader 3 cm, solceller og varmepumpe luft-luft
- Tiltakspakke 4 Etterisolering fasader 3 cm, solceller, varmepumpe luft-luft og etterisolering etasjeskiller mot kjeller

8.1 Reelt energibruk før og etter ENØK-tiltak

Sammenligning med Enovas byggstatistikk gir et objektivt grunnlag for å vurdere byggets energiytelse opp mot tilsvarende bygningstyper. Byggstatistikken fra 2017, som bygger på reelle forbruksdata fra et stort antall eiendommer, representerer pålitelige referanseverdier for spesifikt energiforbruk innen ulike bygningskategorier. Tabell 29 viser byggets spesifikke energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltakspakkene, sammenlignet med referansen fra Enovas Byggstatistikk.

Tabell 29 Byggets energiforbruk før og etter enøk

	Totalt energibruk [kWh/år]	Spesifikk energibruk [kWh/m2,år]	Prosent energibesparelse [%]
Enovas Byggstatistikk	1 400 000	143	-
Representativt forbruk før enøk (målt)	1 880 000	192	-
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Nåtilstand	1 940 000	198	-
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 1	1 570 000	160	19 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 2	1 410 000	144	27 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 3	1 150 000	118	41 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 4	1 130 000	115	42 %

Figur 12 viser spesifikt energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltak, sammenlignet med referanseverdien fra Enovas byggstatistikk. Målt årlig energibruk ligger betydelig høyere enn referansen (Enova), noe som bekrefter potensialet for energieffektivisering. Tiltakspakkene gir en vesentlig reduksjon i spesifikt energiforbruk og kan bringe bygget godt under referansenivået. Det er i hovedsak energibruk til oppvarming som reduseres.

7.9 Tiltaksliste – enkeltstående tiltak i prioritert rekkefølge

Tabell 28 viser en samlet oversikt over de utredede tiltakene. Tiltakene er sortert etter anbefalt rekkefølge for gjennomføring, der nåverdi er brukt som hovedkriterium for prioritering. Nåverdi og tilbakebetalingstid er vurdert basert på investeringskostnader inkludert merverdiavgift og ekskludert støttebeløp. Dette er gjort for å gi et konservativt anslag på tiltakets lønnsomhet sett fra beboernes perspektiv.

Tabell 28 Tiltaksliste i anbefalt rekkefølge sortert etter nåverdi

Tiltaksnavn	Årlig energi-besparelse [kWh/år]	Årlig energi-besparelse [kWh/år]	Redusert kostnad [kr/år]	Investerings-kostnad [kr. inkl. mva.]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Internrente [%]
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	375 000	22 %	kr 636 000	kr 15 000 000	kr 100 000	49	4 %
Tiltak 4 Solceller	143 000	8 %	kr 120 000	kr 2 600 000	-kr 500 000	> 50 år	2 %
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	35 000	2 %	kr 59 000	kr 6 000 000	-kr 4 600 000	> 50 år	-2 %
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	361 000	21 %	kr 380 000	kr 10 300 000	-kr 5 600 000	> 50 år	-6 %
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller mot loft	38 000	2 %	kr 64 000	kr 13 500 000	-kr 11 900 000	> 50 år	-4 %
Tiltak 3 Forenklet tiltak - ventilasjon	-29 000	-2 %	-kr 342 000	kr 32 000 000	-kr 36 000 000	> 50 år	-

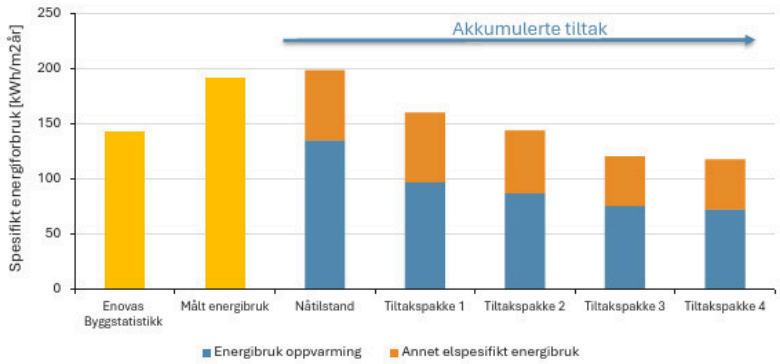
Tiltakspakke 1 omfatter kun etterisolering av fasade. Dette tiltaket alene utløser ikke Enovatilskudd. Når det imidlertid kombineres med solcelleinstallasjon i tiltakspakke 2, oppnås en samlet energireduksjon på 21,5 % i *energimerkesimuleringen* (kap. 9). Dette tilfredsstiller Enovas minstekrav på 20 % reduksjon i energibruk, som gir grunnlag for å søke Enovatilskudd.

Tabell 31 viser at lønnsomheten i tiltakspakke 2 blir betydelig lavere enn lønnsomheten i enkelttiltakene etterisolering (tabell 20) og solceller (tabell 26). Årsaken er at etterisolering reduserer energibehovet til oppvarming, slik at en større andel av solcelleproduksjonen må eksporteres til nettet. Dette gir lavere lønnsomhet for solceller. Sammenhengen understreker behovet for å dimensjonere solcelleanlegget ut fra borettslagets reelle energibehov, som beskrevet under tiltak solceller. Hvis borettslaget ønsker solceller, bør dette videre enten kombineres med andre tiltak som utløser tilskudd, eller vurderes som et eget tiltak gjennom Oslo kommunes støtteordning for solceller.

Lønnsomhetsberegningene for tiltakspakke 3 og 4 viser at en utvidelse med flere tiltak kun forverrer den negative lønnsomheten. Selv med tilskudd er tapet så betydelig at gjennomføring av disse tiltakspakkene ikke anbefales. I stedet anbefales det å prioritere tiltak basert på vedlikeholdsbehov og økonomisk lønnsomhet og begrense omfanget til et mindre antall tiltak.

For etterisolering av fasade er det lagt til grunn 3 cm isolasjon, med en kostnad på om lag 15 MNOK. Dette gir en energibesparelse på rundt 16,3 % i *energimerkesimuleringen* (kap.9). En økning av isolasjonstykkelsen til ca. 5 cm kan gi 19,9 % energibesparelse i *energimerkesimuleringen* og kan utløse Enovatilskudd om det klarer minimumskravet 20 % (forutsetter at beregningsgrunnlaget gjennomgås og justeres for å identifisere eventuelle detaljer som kan bidra til en høyere beregnet energibesparelse). Kostnaden øker imidlertid med ca. 10 MNOK, mens anbefalt tilskuddet kun utgjør 2 MNOK. Den reelle merkostnad blir dermed over 8 MNOK.

Lønnsomheten er ikke beregnet for *akkumulerte* tiltakspakker 2, 3 og 4 med større isolasjonstykkelse, men fra enkelttiltakene fremgår det at lønnsomheten reduseres ved økt pusstykkelse. Erfaring tilsier også at energieffektiviseringsgevinsten fra varmepumper reduseres ved lavere oppvarmingsbehov. Basert på de økonomiske vurderingene anbefales det derfor at rehabilitering av fasade med isolerende puss begrenses til om lag 3 cm.



Figur 12 Spesifikt graddagskorrigert energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltak, sammenlignet med referanseverdier for tilsvarende bygg.

Vurdering av tiltakspakkenes lønnsomhet

Tabellene 30 til 33 viser lønnsomheten av tiltakspakkene, både med og uten Enovatilskudd, for å tydeliggjøre hvordan tilskuddet påvirker resultatene. Tilskuddsbeløpene er beskrevet i kapittel 10.

Tabell 30 Tiltakspakke 1 etterisolering fasade 3 cm

Investeringskostnader	15 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	375 000 kWh/år	Nåverdi	100 000 kr	kr 100 000 kr
Økonomisk besparelse	630 000 kr/år	Inntjeningstid	49 år	49 år
Forventet levetid	50 år	Internrente	3,6 %	3,6 %

Tabell 31 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm og solceller

Investeringskostnader	18 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	520 000 kWh/år	Nåverdi	-2 220 000 kr	kr 160 000 kr
Økonomisk besparelse	660 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	48 år
Forventet levetid	50 år	Internrente	2,8 %	3,6 %

Tabell 32 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm, solceller og varmepumpe luft til luft

Investeringskostnader	28 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	775 000 kWh/år	Nåverdi	-15 700 000 kr	-kr 7 500 000 kr
Økonomisk besparelse	580 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	>50 år år
Forventet levetid	50 år	Internrente	0,3 %	2,0 %

Tabell 33 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm, solceller, varmepumpe luft til luft og etterisolering mot kjeller

Investeringskostnader	34 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	800 000 kWh/år	Nåverdi	-20 500 000 kr	-kr 12 000 000 kr
Økonomisk besparelse	630 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	>50 år år
Forventet levetid	50 år	Internrente	-0,1 %	1,2 %

I tabell 28–31 vises lønnsomheten av tiltakene både med og uten Enovatilskudd. Ved beregning av Enovatilskudd stiller Enova krav om at energibesparelsen skal beregnes med *normerte* data (se kapittel 2.5). Resultatene fra disse beregningene er presentert i kapittel 9.

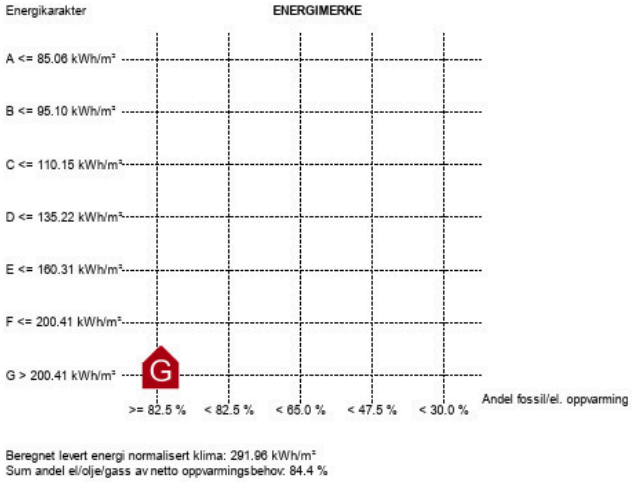
I tillegg til å vurdere hvert enkelt tiltak, er det også beregnet effekt av ulike tiltakspakker presentert i kapittel 8, som er oppsummert i tabell 35. Tabellen viser at tiltakspakke 2, 3 og 4 tilfredsstiller minstekravet til å søke Enovatilskudd.

Tabell 35: Beregnet levert energi etter gjennomførte tiltakspakker.

Tiltakspakke	Nåtilstand	Tiltakspakke 1	Tiltakspakke 2	Tiltakspakke 3	Tiltakspakke 4
		Etterisolering fasader 3 cm	Solceller	Varmepumpe luft-luft	Etterisolering etasjeskiller mot kjeller
Levert energi [kWh/år]	2 861 780	2 395 839	2 245 496	1 674 236	1 644 327
Spesifikk levert energi [kWh/m2]	292	244	229	171	167
Energimerke	Rød G	Rød G	Rød G	Gul F	Gul F
Beregnet besparelse [kWh/år]	-	465 941	616 284	1 187 544	1 217 453
Beregnet energiforbedring		**16,3 %**	**21,5 %**	**41,5 %**	**42,5 %**

9 Energimerke

Energimerket brukes ved boligsalg og som grunnlag for Enovatilskudd. Figur 13 viser at bygget i dag har et svært dårlig energimerke, hovedsakelig på grunn av stort varmetap gjennom fasadene og fravær av varmegjenvinning fra avtrekksluften. Det er et betydelig gap før bygget kan løftes én karakter opp til energimerke F.



Figur 13 Beregnet energimerke

Tabell 34 viser effekten av hvert foreslåtte tiltak. Raden «Beregnet energiforbedring» viser energireduksjonen for hvert enkelt tiltak. Enkelttiltak med under 20 % besparelse kvalifiserer ikke til Enovatilskudd alene. Av de vurderte enkelttiltakene er det kun energibrønn med varmepumpe som alene tilfredsstiller minstekravet for Enovatilskudd. Tiltakets anbefalte støtteandel er beregnet til om lag 8 MNOK. Tiltaket har likevel negativ lønnsomhet, med en nåverdi på rundt -18 MNOK og anbefales derfor ikke, verken med eller uten støtte. Øvrige tiltak må kombineres i tiltakspakker for å kunne utløse Enova-tilskudd.

Tabell 34 Beregnet levert energi etter gjennomførte enkelttiltak iht. Enovas rangeringskriterier.

	Nåtilstand	Tiltak 1a	Tiltak 1b	Tiltak 1c	Tiltak 2a	Tiltak 2b	Tiltak 2c	Tiltak 3	Tiltak 4
		Varmepumpe luft-luft	Varmepumpe energibrønn	Varmepumpe luft-vann	Etterisolering etasjeskiller mot loft	Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	Etterisolering fasader 3 cm	Forenklet tiltak - ventilasjon	Solceller
Levert energi [kWh/år]	2 861 779	2 126 822	1 622 698	1 867 078	2 814 446	2 818 234	2 395 839	2 430 788	2 711 135
Spesifikk levert energi [kWh/m2]	292	217	165	190	287	287	244	248	276
Energimerke	Rød G	Gul G	Lys grønn F	Gul G	Gul F	Rød G	Rød G	Rød G	Rød G
Beregnet besparelse [kWh/år]		734 957	1 239 081	994 701	47 333	43 545	465 940	430 991	150 644
Beregnet energiforbedring		25,7 %	43,3 %	34,8 %	1,7 %	1,5 %	16,3 %	15,1 %	5,3 %

10 Enovatilskudd

For å motta støtte til gjennomføring av tiltak fra Enova er det krav om å beregne energiforbruket i henhold til NS 3031:2014, slik som ved en energimerkeberegning. Beregningene benytter normerte verdier og klimadata, noe som medfører at resultatene kan avvike fra de tidligere presenterte forbrukstallene som viser faktiske verdier.

Det er konkurranse om Enovatilskudd og søknadene rangeres etter rangeringsscore. Som beskrevet i kap. 5.1 beregnes scoren ut fra redusert energibruk (i kWh og prosent), samt tilskuddsbeløp. Lav score gir høyere sannsynlighet for å oppnå støtte. Energibruk kan kun endres ved å justere forutsetningene for energibesparelse, mens søknadsbeløpet kan reduseres for å forbedre scoren.

Historiske rangeringsscore i tabell 36 viser hvilken score som tidligere har kvalifisert til støtte (der søknader med *lavere* score enn «Laveste rangerte godkjente søknad [kr/kWh/%]» har fått tilskudd). Trenden viser at scoren har blitt tilspisset over tid. Tabellen kan derfor brukes som en indikasjon, men endelig score fastsettes først etter søknadsfrist når alle søknader er behandlet. Det er ingen garanti for at dagens nivå er representativt for kommende frister.

I beregningene er det lagt til grunn et støttebeløp som gir en score på 18. Scoren ligger over nivået i siste søknadsrunde. For å øke sannsynligheten for å få støtte kan borettslaget velge å søke om et lavere tilskuddsbeløp. Det betyr at man i praksis søker om mindre penger, noe som gjør det lettere å få innvilget støtte, men som samtidig reduserer lønnsomheten av tiltaket.

Tabell 36 Enovas rangeringsscore Forbedring av energitilstand i boligselskap *per mai 2025.*

Søknadsfrist	Laveste rangerte godkjente søknad [kr/kWh/%]
27.11.2023	70
22.03.2024	37
24.05.2024	20
30.08.2024	30
15.10.2024	23
22.11.2024	36
31.01.2025	21
21.03.2025	21
26.05.2025	17

Tabell 37 og 38 viser hvilke tiltak som kvalifiserer til Enovatilskudd, med redusert energibruk (kWh og prosent) og tilskuddsbeløp som inngår i beregningen av rangeringsscore. Enova kan dekke inntil 30 % av prosjektkostnadene, men anbefalt støttebeløp er tilpasset scoren (Tabell 36) for å øke sannsynligheten for støtte. Ved maksimal støtte på 30 % ville scoren økt fra 25 til 40, noe som historisk gir betydelig lavere sannsynlighet for å få tilskudd.

Tabell 37 Enovatilskudd og underlag til rangeringsscore enkelttiltak

Enkelttiltak	Energibesparelse [kWh]	Prosentvis energibesparelse [%]	Anbefalt støttebeløp (rangeringsscore 18) [-]
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	674 023	23,6 %	kr 2 857 496
Tiltak 1b Varmepumpe energibrønn	1 233 341	43,1 %	kr 9 567 591
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller mot loft	47 334	1,7 %	kr 0
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	43 546	1,5 %	kr 0
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	465 941	16,3 %	kr 0
Tiltak 3 Forenklet tiltak - ventilasjon	430 992	15,1 %	kr 0
Tiltak 1c Varmepumpe luft-vann	853 598	29,8 %	kr 4 582 928
Tiltak 4 Solceller	150 645	5,3 %	kr 0

Tabell 38 Enovatilskudd og underlag til rangeringsscore tiltakspakker

Tiltakspakker	Energibesparelse [kWh]	Prosentvis energibesparelse [%]	Anbefalt støttebeløp (rangeringsscore 18) [-]
Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm	465 941	16 %	kr 0
Tiltakspakke 2 Solceller	616 284	22 %	kr 2 388 900
Tiltakspakke 3 Varmepumpe luft-luft	1 187 544	41 %	kr 8 870 246
Tiltakspakke 4 Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	1 217 453	43 %	kr 9 322 678

Som tidligere omtalt utløser enkelttiltak 1b (varmepumpe med energibrønn) tilskudd, men tiltaket er likevel ikke lønnsomt selv med støtte. Tiltakspakke 2 kvalifiserer til Enovatilskudd fordi den samlede energibesparelsen overstiger 20 %. Dette kan gjøre tiltaket lønnsomt og det anbefales å kombinere tiltakene dersom de gjennomføres samtidig. Som vist i kapittel 8.1 er derimot tiltakspakke 3 og 4 ikke lønnsomme, og de anbefales derfor ikke.

Det er viktig å være oppmerksom på at det innvilgede støttebeløpet er betinget av at den oppnådde energiforbedringen ved prosjektets slutt samsvarer med det som er oppgitt i søknaden. Dersom den faktiske forbedringen blir lavere enn forutsatt, vil støttebeløpet reduseres med 10 % for hvert prosentpoeng avvik. Oppnås det mindre enn 20 % forbedring i levert energi, bortfaller støtten i sin helhet. Dersom søknaden ikke når opp i første vurderingsrunde, er det mulig å sende inn en revidert søknad ved en senere anledning.

Vedlegg A: Vurderingsliste tiltak

Passiv energidesign	Tiltak	Vurdert aktuelt med tiltak?	Kort begrunnelse dersom ikke aktuelt
Redusert varmetap	Isolering tak	Ja	
	Isolering vegger	ja	
	Isolering gulv	Ja	
	Vinduer og dører	Nei	Nyere
	Tetthet bygg	Nei	Nyere vinduer; ikke tiltak innvendig fasade; lavt lekkasjetall
	Redusert kuldebro	Nei	I utgangspunktet lav kuldebro
Redusert el-forbruk	Belysningskilder og belysningsstyring	Nei	Boliger og stor variasjon
	Ventilasjonsanlegg	Ja	
	Romoppvarmingsanlegg	Ja	
	Tappevannsoppvarming	Nei	Individuelle varmtvannstanker. Dyrt å sentralisere
	Energieffektive installasjoner og utstyr	Ja	
	Vurdering av mulige energigjenvinningstiltak	Nei	Ikke sentralt avtrekk og ikke felles varmegjenvinner; store strekk (høyt varmetap)
Utnytte solenergi	Solskjerming (gardiner)	Nei	Boliger og stor variasjon
	Solfanger	Nei	Elektrisk oppvarming og individuelle varmtvannstanker
	Solceller	Ja	
	Termisk masse	Nei	Elektrisk oppvarming
Vis og reguler energiforbruk	Energiovervåkning (EOS)	IR	
	Smart styring for å redusere elektriske effekttopper/maksimalt elektrisk effektuttak	IR	
	Energistyringssystemer (SD) / Energioptimalisering av styring og drift / Behovsstyring og optimalisering av styring	IR	
	Driftsoptimalisering av snøsmelteanlegg	IR	
	Regulering av energibruk og temperaturstyring	IR	
	Mulighet for å erstatte elektriske laster med annen energibærer/kilde som reduserer elektriske effekttopper	Nei	Elektrisk eller varmepumper, uegnet for ulike energibærere
Valg av energikilde	Fjernvarme	Nei	Dyr installasjon
	Solceller	Ja	
	Varmepumpe termisk (energibrønner)	Delvis	En enkel vurdering viser et investeringsbehov på rundt 39 MNOK, som gir negativ nåverdi på 28 MNOK og en inntjeningstid som overstiger 50 år.
	Varmepumpe luft-vann	Delvis	En enkel vurdering viser et investeringsbehov på rundt 19 MNOK, som gir negativ nåverdi på 14 MNOK og en inntjeningstid som overstiger 50 år. Omfattende inngrep og støy rundt 60-70 dB.
	Elektrisitet	Nei	Elektrisk per i dag
	Batteriløsninger, elektrisk og/eller termisk	Nei	Dyrt
	Biobrensel	Nei	Uegnet med flere energibærere

11 Konklusjon

Bygget ble oppført i 1930 og består av 159 boenheter fordelt på tre etasjer. Flere boenheter har tidligere blitt energimerket individuelt, og i forbindelse med denne kartleggingen er det utarbeidet en samlet energimerkesimulering for hele bygget. Resultatet viser energimerke rød G, basert på byggets alder, tekniske installasjoner og oppvarmingssystem.

Boligene varmes opp med elektrisitet og vedfyring, og har teglsteinsfasader med høyt varmetap. Borettslaget har ønsket å utrede muligheter for redusert energibruk, med utgangspunkt i anbefalinger fra Riksantikvaren. Riksantikvaren fremhever at *«å installere en luft til luft varmepumpe er et lavterskeltiltak som kommer godt ut når vi vekter inngrep i kulturminnet mot effekt»*. På dette grunnlaget har Multiconsult fått i oppdrag å vurdere hensiktsmessige energieffektiviseringstiltak.

Målte energidata fra de siste tre årene har vært tilgjengelige og danner grunnlag for beregningene. Simuleringsmodellen er kalibrert mot målte data for elektrisitetsforbruk og estimert vedforbruk. Datagrunnlaget vurderes som representativt og gir et godt utgangspunkt for å beregne realistiske og pålitelige energibesparelser.

Gjennomgang av bygningsmassen, inkludert tekniske installasjoner og bruksforhold, viser et potensial for reduksjon i energibruk. Det er vurdert fire typer tiltak: varmepumper, etterisolering, ventilasjon og solceller. Disse er videre kombinert i tre tiltakspakker. På bakgrunn av byggets tilstand samt boligselskapets behov og ambisjoner vurderes følgende tiltak som mest relevante å anbefale:

- Tiltak 2c: Etterisolering av fasade
- Tiltak 4: Solceller

Etterisolering av fasade fremstår ikke aktuelt nå, men bør vurderes når fasaden uansett skal rehabiliteres. Solceller bør dimensjoneres etter byggets energibruk og tilgjengelig takareal. Tiltakene kvalifiserer ikke til Enovatilskudd hver for seg, men kan inngå i tiltakspakke 2 som oppfyller kravene i programmet *«Forbedring av energitilstand i boligselskap»*, noe som gir bedre lønnsomhet.

Tre varmepumpeløsninger er vurdert: energibrønn, luft-vann og luft-luft. Ingen av disse fremstår som lønnsomme, og varmepumper anbefales derfor ikke anbefalt. Dersom borettslaget gjennomfører tiltak som reduserer energibruken (som etterisolering fasade), vil lønnsomheten til varmepumper svekkes ytterligere.

Dersom borettslaget ønsker å redusere energibruken på kortere sikt, men fasaderehabilitering ligger langt frem i tid, kan luft-luft varmepumper vurderes som en midlertidig løsning. Tiltaket bør imidlertid ikke kombineres med etterisolering og installasjonen krever kjerneborring som etterlater gjennomføringshull i fasaden. Disse må tettes dersom varmepumpene senere fjernes.

Borettslaget står i praksis mellom passive tiltak som etterisolering og aktive tiltak som varmepumper. Multiconsult anbefaler å prioritere passive tiltak, med etterisolering fasade som det mest aktuelle når fasaden må rehabiliteres.

Vedlegg B: SIMIEN

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	6711	
Areal tak [m²]:	3357	
Areal gulv [m²]:	3162	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	1677	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	9802	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	27445	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	1,13	
U-verdi tak [W/m²K]	0,27	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,27	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,71	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	17,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,04	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	38	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	2,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

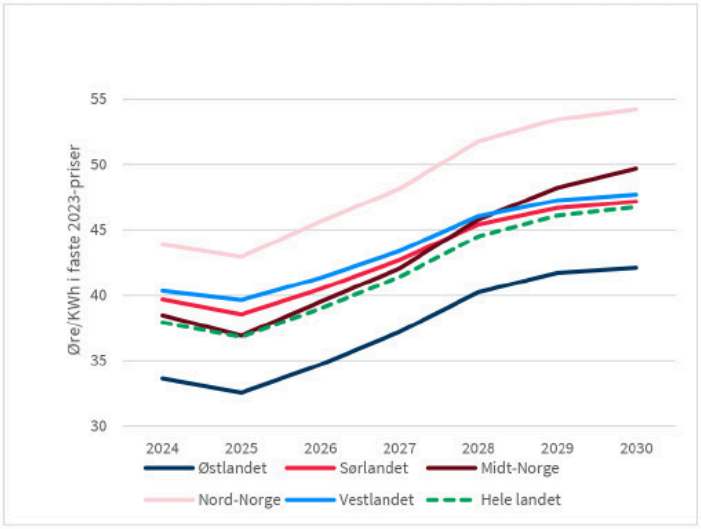
Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	0,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	0,25	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,86	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	90	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	18,0	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,70	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,70	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	2,40	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,20	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,53	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,27	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,83/0,89/0,92/0,87	

Vedlegg C: Energipriser

Spot kraftpris og interpolerte verdier, eks. nettleie og avgifter (øre/kWh). Verdier basert på NVEs Langsiktige kraftmarkedsanalyse, Statnetts Kortsiktige og Langsiktige markedsanalyse. De grønne er fra Statnett eller NVE, mens de blå er interpolert verdier og baserer seg på prisområde NO1.			
År	Lav [kr/kWh]	Basis [kr/kWh]	Høy [kr/kWh]
2025	0,52	0,67	0,84
2026	0,43	0,62	0,79
2027	0,40	0,54	0,75
2028	0,36	0,53	0,75
2029	0,42	0,56	0,78
2030	0,30	0,68	1,03
2031	0,30	0,66	1,00
2032	0,30	0,63	0,97
2033	0,30	0,61	0,93
2034	0,30	0,58	0,90
2035	0,30	0,56	0,87
2036	0,30	0,56	0,87
2037	0,31	0,56	0,87
2038	0,31	0,56	0,88
2039	0,32	0,56	0,88
2040	0,32	0,56	0,88
2041	0,32	0,52	0,83
2042	0,32	0,53	0,84
2043	0,32	0,54	0,86
2044	0,32	0,55	0,87
2045	0,32	0,56	0,88
2046	0,32	0,57	0,89
2047	0,32	0,58	0,90
2048	0,32	0,59	0,92
2049	0,32	0,60	0,93
2050	0,32	0,61	0,94
2051	0,32	0,61	0,94
2052	0,32	0,61	0,94
2053	0,32	0,61	0,94
2054	0,32	0,61	0,94
2055	0,32	0,61	0,94
2056	0,32	0,61	0,94
2057	0,32	0,61	0,94
2058	0,32	0,61	0,94
2059	0,32	0,61	0,94
2060	0,32	0,61	0,94
2061	0,32	0,61	0,94
2062	0,32	0,61	0,94
2063	0,32	0,61	0,94
2064	0,32	0,61	0,94
2065	0,32	0,61	0,94
2066	0,32	0,61	0,94
2067	0,32	0,61	0,94
2068	0,32	0,61	0,94
2069	0,32	0,61	0,94
2070	0,32	0,61	0,94
2071	0,32	0,61	0,94
2072	0,32	0,61	0,94
2073	0,32	0,61	0,94
2074	0,32	0,61	0,94
2075	0,32	0,61	0,94
2076	0,32	0,61	0,94
2077	0,32	0,61	0,94
2078	0,32	0,61	0,94
2079	0,32	0,61	0,94
2080	0,32	0,61	0,94
2081	0,32	0,61	0,94
2082	0,32	0,61	0,94
2083	0,32	0,61	0,94
2084	0,32	0,61	0,94
2085	0,32	0,61	0,94

Vedlegg E: NVEs framskrivning av nettleie 2024-2030



Kilde: www.nve.no/media/17408/rapport-framskriving-nettleie.pdf

Vedlegg D: Varmepumper

Eksempler på varmepumper:

Luft-luft utedel:



PACi Elite

- DC-inverterteknologi i kombinasjon med R410A gir utmerket effektivitet
- Oppfyller de strengeste kravene til kvalitet og sikkerhet
- Førsteklasses EER: 4,20 / COP: 4,31 (gjelder for 10 kW)
- Kjeledrift selv ved en utendørstemperatur på +46 °C
- Kjeledrift selv ved en utendørstemperatur på -15 °C
- Varmedrift selv ved en utendørstemperatur på -20 °C
- Kompakt utendørsenhet 1 416 x 940 x 340 mm
- Automatisk omstart direkte fra utendørsenheten
- Automatisk omstart fra utendørsenhet
- Tvilling, Trippel- og Dobbeltvilling-tilkoblinger er mulige

Luft-luft industriell utedel. Borettslaget vil trenge flere slike utedeler



Luft-vann «hus». Borettslaget vil trenge tre slike «hus».



2436	61	61	2 255	kr	168 863	kr	10 943	kr	2 736	kr	912	kr	2 469	kr	8 471
2436	62	62	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	63	63	3 214	kr	240 676	kr	15 597	kr	3 899	kr	1 300	kr	3 519	kr	12 073
2436	64	64	2 014	kr	150 816	kr	9 774	kr	2 443	kr	814	kr	2 205	kr	7 566
2436	65	65	3 214	kr	240 676	kr	15 597	kr	3 899	kr	1 300	kr	3 519	kr	12 073
2436	66	66	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	67	67	2 096	kr	156 956	kr	10 172	kr	2 543	kr	848	kr	2 295	kr	7 874
2436	68	68	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	69	69	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	70	70	2 096	kr	156 956	kr	10 172	kr	2 543	kr	848	kr	2 295	kr	7 874
2436	71	71	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	72	72	3 185	kr	238 504	kr	15 457	kr	3 864	kr	1 288	kr	3 487	kr	11 964
2436	73	73	2 217	kr	166 017	kr	10 759	kr	2 690	kr	897	kr	2 427	kr	8 328
2436	74	74	3 185	kr	238 504	kr	15 457	kr	3 864	kr	1 288	kr	3 487	kr	11 964
2436	75	75	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	76	76	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	77	77	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	78	78	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	79	79	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	80	80	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	81	81	3 053	kr	228 620	kr	14 816	kr	3 704	kr	1 235	kr	3 343	kr	11 469
2436	82	82	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	83	83	3 253	kr	243 597	kr	15 787	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 562	kr	12 220
2436	84	84	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	85	85	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	86	86	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	87	87	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	88	88	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	89	89	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	90	90	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	91	91	2 514	kr	188 257	kr	12 200	kr	3 050	kr	1 017	kr	2 753	kr	9 444
2436	92	92	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	93	93	3 522	kr	263 740	kr	17 092	kr	4 273	kr	1 424	kr	3 856	kr	13 230
2436	94	94	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	95	95	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	96	96	3 522	kr	263 740	kr	17 092	kr	4 273	kr	1 424	kr	3 856	kr	13 230
2436	97	97	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	98	98	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	99	99	4 082	kr	305 675	kr	19 810	kr	4 952	kr	1 651	kr	4 469	kr	15 334
2436	100	100	2 847	kr	213 194	kr	13 816	kr	3 454	kr	1 151	kr	3 117	kr	10 695
2436	101	101	4 602	kr	344 615	kr	22 333	kr	5 583	kr	1 861	kr	5 039	kr	17 287
2436	102	102	4 173	kr	312 489	kr	20 251	kr	5 063	kr	1 688	kr	4 569	kr	15 676
2436	103	103	2 938	kr	220 008	kr	14 258	kr	3 565	kr	1 188	kr	3 217	kr	11 037
2436	104	104	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	105	105	4 173	kr	312 489	kr	20 251	kr	5 063	kr	1 688	kr	4 569	kr	15 676
2436	106	106	2 938	kr	220 008	kr	14 258	kr	3 565	kr	1 188	kr	3 217	kr	11 037
2436	107	107	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	108	108	3 262	kr	244 270	kr	15 830	kr	3 958	kr	1 319	kr	3 572	kr	12 254
2436	109	109	2 008	kr	150 366	kr	9 745	kr	2 436	kr	812	kr	2 199	kr	7 543
2436	110	110	3 053	kr	228 620	kr	14 816	kr	3 704	kr	1 235	kr	3 343	kr	11 469
2436	111	111	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	112	112	2 066	kr	154 710	kr	10 026	kr	2 507	kr	836	kr	2 262	kr	7 761
2436	113	113	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	114	114	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	115	115	2 066	kr	154 710	kr	10 026	kr	2 507	kr	836	kr	2 262	kr	7 761
2436	116	116	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	117	117	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kr	4 087	kr	14 023
2436	118	118	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	119	119	3 253	kr	243 597	kr	15 787	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 562	kr	12 220
2436	120	120	3 896	kr	291 672	kr	18 902	kr	4 726	kr	1 575	kr	4 265	kr	14 632
2436	121	121	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	122	122	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	123	123	3 896	kr	291 672	kr	18 902	kr	4 726	kr	1 575	kr	4 265	kr	14 632
2436	124	124	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	125	125	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	126	126	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	127	127	2 537	kr	189 960	kr	12 312	kr	3 078	kr	1 026	kr	2 778	kr	9 530
2436	128	128	3 313	kr	248 090	kr	16 078	kr	4 019	kr	1 340	kr	3 627	kr	12 445

usbl

Type lån: Annuitetslån 13.04.2026

GRUNNLAG					
	Lånebeløp	kr 40 000 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr 216 023
	Avdrag 1. år	kr 584 845	Nom. rente	5,05 %	Engangsgebyr	kr 7 500,00
	Renter 1. år	kr 2 006 586	Eff. Rente	5,17 %	Termingebyr	kr 70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for rentevendring

			534 162	kr 40 000 000,00	kr 2 592 271	kr 648 068	kr 216 023		
Klientnr	Andelsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Øvrig fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1 Avdrag	Renter
2436	1	1	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	2	2	3 841	kr 287 628	kr 18 640	kr 4 660	kr 1 553	kr 4 205	kr 14 429
2436	3	3	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	4	4	3 967	kr 297 063	kr 19 252	kr 4 813	kr 1 604	kr 4 343	kr 14 902
2436	5	5	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	6	6	3 967	kr 297 063	kr 19 252	kr 4 813	kr 1 604	kr 4 343	kr 14 902
2436	7	7	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	8	8	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	9	9	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	10	10	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	11	11	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	12	12	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	13	13	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	14	14	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	15	15	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	16	16	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	17	17	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	18	18	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	19	19	4 686	kr 350 905	kr 22 741	kr 5 685	kr 1 895	kr 5 131	kr 17 603
2436	20	20	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	21	21	4 794	kr 358 992	kr 23 265	kr 5 816	kr 1 939	kr 5 249	kr 18 009
2436	22	22	8 177	kr 612 324	kr 39 683	kr 9 921	kr 3 307	kr 8 953	kr 30 717
2436	24	24	4 968	kr 372 022	kr 24 110	kr 6 027	kr 2 009	kr 5 439	kr 18 662
2436	25	25	4 849	kr 363 111	kr 23 532	kr 5 883	kr 1 961	kr 5 309	kr 18 215
2436	26	26	3 328	kr 249 213	kr 16 151	kr 4 038	kr 1 346	kr 3 644	kr 12 502
2436	27	27	4 968	kr 372 022	kr 24 110	kr 6 027	kr 2 009	kr 5 439	kr 18 662
2436	28	28	2 981	kr 223 228	kr 14 467	kr 3 617	kr 1 206	kr 3 264	kr 11 198
2436	29	29	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	30	30	3 454	kr 258 648	kr 16 762	kr 4 191	kr 1 397	kr 3 782	kr 12 975
2436	31	31	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	32	32	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	33	33	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	34	34	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	35	35	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	36	36	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	37	37	2 981	kr 223 228	kr 14 467	kr 3 617	kr 1 206	kr 3 264	kr 11 198
2436	38	38	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	39	39	3 454	kr 258 648	kr 16 762	kr 4 191	kr 1 397	kr 3 782	kr 12 975
2436	40	40	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	41	41	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	42	42	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	43	43	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	44	44	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	45	45	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	46	46	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	47	47	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	48	48	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	49	49	2 339	kr 175 153	kr 11 351	kr 2 838	kr 946	kr 2 561	kr 8 786
2436	50	50	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	51	51	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	52	52	2 339	kr 175 153	kr 11 351	kr 2 838	kr 946	kr 2 561	kr 8 786
2436	53	53	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	54	54	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	55	55	2 104	kr 157 555	kr 10 211	kr 2 553	kr 851	kr 2 304	kr 7 904
2436	56	56	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	57	57	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	58	58	2 255	kr 168 863	kr 10 943	kr 2 736	kr 912	kr 2 469	kr 8 471
2436	59	59	3 328	kr 249 213	kr 16 151	kr 4 038	kr 1 346	kr 3 644	kr 12 502
2436	60	60	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828

Prosjekt: Foreløpig kostnadsoverslag for IIa Kvartal V

POST	AKTIVITET	ENHET	MENGDE	ENHETS-PRIS	Delprosjekt 3 ORUNN-LAG	Delprosjekt 2 Fasade arbeider	Delprosjekt 2 Leilighets arbeider	Delprosjekt Bunnledninga arbeider	Delprosjekt 2 Nye gulv i vaskerom	Delprosjekt 1 Understøp bankretter	Kommentarer:
1.1	**Bygningsmessige arbeider**										
	Murerbeider										
	Stillas	RS	1	2 420 000	2 420 000	2 420 000					
	Rigg	Rs	1	302 500	302 500	302 500					
	Drift	RS	1	253 000	253 000	253 000					
	Tildekking og andre provisorer	RS	1	385 000	385 000	385 000					
	Kefalhåndtering	RS	1	242 000	242 000	242 000					
	Nedhugging av eksisterende puss	m2	2 400	275	660 000	660 000					
	Ny 3-sjikts puss glatteplane flater	m2	2 000	2 310	4 620 000	4 620 000					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Ny 3-sjikts kvaderpuss	m2	400	3 520	1 408 000	1 408 000					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Vask, impregnering og overflatebehandling	m2	8 700	495	4 306 500	4 306 500					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Utskifting av overdekninger	stk.	25	12 100	302 500	302 500					Det er lagt til grunn ca. 5 % utbedring
	Rustbehandling av overdekninger	stk.	70	3 960	277 200	277 200					Det er lagt til grunn ca. 15 % utskifting
	Etablering av dilatasjons fuger i eksisterende fasade	stk.	4	104 500	418 000	418 000					Effekt av tiltak må avklares nærmere i prosjekteringsfase
	Underlagsutbering etterpakking	m2	100	1 045	104 500	104 500					Det er lagt til grunn ca. 5 % utbedring
	Underlagsutbedring utskifting stein	stk.	500	325	162 250	162 250					Omfang usikker budsjettert ommuring cca. 2000 stk int. tilbudsbrev). Det er lagt inn 25 % tillegg.
	Malerarbeider										
	Malingtjæring	m2	500	303	151 250	151 250					Uet er lagt inn et konservativt anslag for eventuell plastbasert maling (ca. 5 %).
	Overflatebehandling av vinduer	stk.	470	2 145	1 008 150	1 008 150					
	Innvendige arbeider i leiligheter										**Kostnadene for arbeider i leiligheter er basert på befaringsnotat fra TEK Norge (19.11.2025), med 16 % påslag og avrunding.**
	Andelsnr. 053 (3. etasje, høyre):	stk.	1	20 128	23 000		23 000				
	Andelsnr. 050 (2. etasje, høyre):	stk.	1	23 000	26 000		26 000				
	Andelsnr. 047 (1. etasje, høyre):	stk.	1	41 400	48 000		48 000				
	Andelsnr. 161 (3. etasje, høyre):	stk.	1	20 700	24 000		24 000				
	Andelsnr. 154 (1. etasje, midten):	stk.	1	13 800	16 000		16 000				
	Andelsnr. 064 (1. etasje, midten):	stk.	1	17 250	20 000		20 000				
	Andelsnr. 078 (3. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 099 (1. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 100 (1. etasje, midten):	stk.	1	142 600	164 000		164 000				
	Andelsnr. 106 (3. etasje, midten):	stk.	1	51 750	60 000		60 000				
	Andelsnr. 062 (1. etasje, høyre):	stk.	1	37 950	44 000		44 000				
	Andelsnr. 031 (2. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 034 (3. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. Leil 301 (befaring 23.19):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 041 (2. etasje, midten):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 139 (2. etasje, midt):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 140 (2. etasje, høyre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 143 (3. etasje, høyre):	stk.	1	0	0		0				
							0				**Kostnadene for gravarbeider og bunnledninger er basert på tilbud fra Stelnbakken (20.08.2026), inkludert 16 % påslag og avrunding.**
	Gravarbeid/bunnledninger				0						
	Tilrigging, Rigg/Drift, klargjøring	RS	1	605 000	605 000			605 000			
	Rørfornying av eksisterende bunnledninger med epoksydrømpe (hovedstammer) i IIa Kvartal 5 for totalt 19 stk oppganger - kalkulert i snnsnitt 360lm.	RS	1	1 210 000	1 210 000			1 210 000			
	Feilpris på rørfornying av eksisterende bunnledninger med epoksydrømpe (adkedninger/4 stk per oppgang) i IIa Kvartal 5 for totalt 19 stk oppganger.	RS	1	3 190 000	3 190 000			3 190 000			
	Prosjektering, kvalitetssikring og og utarbeiding av sluttdokumentasjon	RS	1	33 000	33 000			33 000			
	Etablering av provisoriske toalett- og dusjfasiliteter (containervogn m/3 stk w/dusjrom) i forbindelse med rørfornying av bunnledninger - antatt anleggsperiode 6 sammen 5 måneder	RS	1	165 000	165 000			165 000			
	Levering og utlegging av vekstjord på berørte grøntarealer IIa Kvartal 5. Pris inkluderer valsing, sjøsliting og tilsåing.	RS	1	93 500	93 500			93 500			Medtatt som kostnader vedr div gravearbeider
	Understøp av bankretter										**Kostnadene i kapittel «understøp av bankretter» er kvalitetssikret i dialog med graveentreprenør (ref. e-post 11.03.2026), med et påslag på 16 %.**
	Rigg og drift, inkl toyplatsgrie jordprøver 2 stk	RS	1	138 000	138 000					138 000	
	Vibreasmaling / setningskontroll	RS	1	17 250	17 250					17 250	
	Rugging av betongpute i kjeller, ca 2,5 m2 pr bankefigurist, regnet ca 50 mm betongtykkelse, samt utgraving av masser, forutsett lesmasser. Transportbånd (gjennom nærmeste vindu og deponering i container eller hjulasterkuffe på ytterside.	m3	65	6 325	411 125					411 125	
	Maskinell graving utside, avdekking av vegetasjon og ordklekkemasser, 20 pkt a 4 m3 fastmasse, omregnet til lesmasse	m3	130	1 668	216 775					216 775	Uet er lagt ts grunn ca. 20 sesjoner langs grunnmur, med et snittvolum på ca. 4,0 m³ fastmasse per sesjon (omregnet til lesmasse).
	Skiring av grøft, grøftekasselt, 1 stk pr punkt, lea, utleiting og 1 uke pr prikt	stk.	20	5 175	103 500					103 500	
	Bortkjøring av masser, til godkjent deponi 120 m3 fast masse omregnet	m3	200	863	172 500					172 500	
	Renak av side, tenkt steam, og opprens av varm	stk.	20	4 525	90 500					90 500	
	Armering, forskaling og utstøpning av bankeler, estimert mengde sulfatresistent B35 eller B40, oppdelt i 20 etapper, multy Mapei Nonset 400	l	10000	52	517 500					517 500	
	Gjenfylling og komprimering, puks	m3	200	978	195 500					195 500	
	Armering og støp av gulv, reetablering i utsparinger 2,5 m2 a 20 stk, tykkelse 50-70 mm	stk.	20	7 878	157 550					157 550	
	Pussreparasjoner vegger / kjeller eller underlag bankeller	m2	20	2 070	41 400					41 400	
	Kalkstukning	rs	1	8 970	8 970					8 970	
	Nye gulv i vaskerom										
	Pigge opp eksisterende gulv i vaskerom	m3	312	5 750	1 794 000				1 794 000		Det er lagt til grunn 19 vaskerom à ca. 20 m². Av disse er 16 i bruk som vaskerom. Uet er ikke lagt ti grunn oppgraadering si varomsstandard int. TEK (membran mv.)
	Støp av nye gulv med fall i vaskerom	m2	260	2 000	520 000				520 000		
	Rørarbeider i forbindelse med nytt gulv i vaskerom, med nytt oppleag utskiv/etp vaskemaskiner	stk.	19	50 000	950 000				950 000		
	Overflatebehandling av vegg/taker etter støp, maling	stk.	19		0				0		
	Epoxybehandling av gulv - sparpn	m2	260	1 200	312 000				312 000		
	Isolering hvis mulig under nytt gulv, 50-100 mm EPS - oppsn	m2	260	350	91 000				91 000		
									0		
	Rasion tiltak under nytt gulv? Må avklares				0				0	0	
	SUM 1.1 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				26 469 500	17 020 860	425 000	5 296 500	3 067 000	2 660 000	
1.2	**Prosjektkostnader**										
	RIB	RS	1	200 000	200 000					200 000	Det er lagt inn bistand fra RIB og geoteknikker i forbindelse med understøp av bankretter og graving langs grunnmur, for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko under arbeidene.
	Geoteknikker	RS	1	200 000	200 000					200 000	
				0	0						
				0							
								0			
	SUM 1.2 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				400 000	0	0			400 000	
1.3	**Uforutsette kostnader**										
				0	0						
				0	0						
	SUM 1.3 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
1.4											
	SUM 1.4 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
1.5											
	SUM 1.5 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
	Generell istandsetting - utomhus	RS			0	0	0			0	
1	**KONTROLL Bygningsmessige kostnader**				**28 869 820**	**17 020 860**	**425 000**	**5 296 500**		**2 460 870**	
2.1	Rigg og drift	%			0	0	0				
4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, eks. mva.	mnd	12	180000	2 160 000	2 160 000		720 000			Forutsatt byggetid er ca. 4 måneder for delprosjekt 1 og ca. 12 måneder for delprosjekt 2.
	> 25% mva.				540 000	540 000	0	180 000		0	
	Prosjektadministrasjon inkl. mva.				**2 700 000**	**2 700 000**	**0**	**900 000**		**0**	
4.2	Byggemeldingsgebyr				0	50 000	0	0		0	
4.3	Øvrige byggherrekostnader				0						
4.4	Prisstigning i prosent	%			5	5	5	5	5	5	
4.5	Finansieringskostnader ***										
	*** Fylles inn etter mottak av likviditetsanalyse										
4.6	BNOK-tilpasset + NBI NØKTIVT TALL				0	0	0	0	0	0	
	24.03.2026							KOST. BEREGNING			
5.1	Uforutsette kostnader	%			20	20	20	20	20	20	Det er lagt inn en usikkerhetsmargin på 20 % for å håndtere mengdeavvik og forhold som avklares i utførelsesfasen.

2436	129	129	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	130	130	2 661	kr	199 265	kr	12 914	kr	3 228	kr	1 076	kg	2 913	kg	9 996
2436	131	131	3 497	kr	261 868	kr	16 971	kr	4 243	kr	1 414	kg	3 829	kg	13 137
2436	132	132	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	133	133	2 661	kr	199 265	kr	12 914	kr	3 228	kr	1 076	kg	2 913	kg	9 996
2436	134	134	3 497	kr	261 868	kr	16 971	kr	4 243	kr	1 414	kg	3 829	kg	13 137
2436	135	135	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kg	3 439	kg	11 799
2436	136	136	2 339	kr	175 153	kr	11 351	kr	2 838	kr	946	kg	2 561	kg	8 786
2436	137	137	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kg	3 439	kg	11 799
2436	138	138	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	139	139	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kg	2 639	kg	9 053
2436	140	140	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	141	141	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	142	142	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kg	2 639	kg	9 053
2436	143	143	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kg	3 626	kg	12 442
2436	144	144	3 567	kr	267 110	kr	17 311	kr	4 328	kr	1 443	kg	3 905	kg	13 399
2436	145	145	2 339	kr	175 153	kr	11 351	kr	2 838	kr	946	kg	2 561	kg	8 786
2436	147	147	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kg	4 087	kg	14 023
2436	148	148	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kg	2 639	kg	9 053
2436	149	149	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kg	5 128	kg	17 596
2436	150	150	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kg	4 087	kg	14 023
2436	151	151	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kg	2 639	kg	9 053
2436	152	152	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kg	5 128	kg	17 596
2436	154	154	2 391	kr	179 047	kr	11 603	kr	2 901	kr	967	kg	2 618	kg	8 982
2436	155	155		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kg	-	kg	-
2436	156	156	5 256	kr	393 588	kr	25 507	kr	6 377	kr	2 126	kg	5 755	kg	19 744
2436	157	157	2 479	kr	185 637	kr	12 031	kr	3 008	kr	1 003	kg	2 714	kg	9 312
2436	158	158	4 554	kr	341 020	kr	22 100	kr	5 525	kr	1 842	kg	4 986	kg	17 107
2436	159	159	5 256	kr	393 588	kr	25 507	kr	6 377	kr	2 126	kg	5 755	kg	19 744
2436	160	160	2 479	kr	185 637	kr	12 031	kr	3 008	kr	1 003	kg	2 714	kg	9 312
2436	161	161	4 554	kr	341 020	kr	22 100	kr	5 525	kr	1 842	kg	4 986	kg	17 107
2436	162	162		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kg	-	kg	-
2436	163	163		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kg	-	kg	-

USBL
Postboks 8944 Youngstorget.
0028 OSLO
Tlf: 22 98 38 00
Fax:22 98 38 01
Hjemmeside: www.usbl.no
BESØKSADRESSE:
Arbeidersamfunnets pl. 1

Notat – kostnadsoverslag
IIa Kvartal V

Til: Styret
Fra: USBL

1. Bakgrunn og formål
På grunnlag av dokumentasjon mottatt fra styret har USBL utarbeidet et samlet kostnadsoverslag for aktuelle tiltak ved IIa Kvartal V.
Formålet med overslaget er å gi styret et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere:
- omfang av nødvendige tiltak
- prioritering mellom tiltak
- mulig videre fremdrift i saken

Kostnadsoverslaget er ment som et overordnet styringsgrunnlag i tidlig fase.

2. Grunnlag for kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget bygger på følgende materiale og vurderinger:
- tidligere rapporter og notater
- takstrapporter
- vurderinger gjort over tid
- tilbud som styret selv har innhentet
- dialog og muntlige avklaringer

Det er ikke gjennomført nye grunnundersøkelser, åpninger eller tekniske undersøkelser utover det som allerede foreligger. Overslaget er derfor basert på kjent informasjon per i dag.

3. Oppdeling i delprosjekter
For å skape bedre oversikt og legge til rette for prioritering, er arbeidene delt inn i to hoveddeler:

Delprosjekt 1 – Understøp av banketter
Dette delprosjektet omfatter arbeider knyttet til understøp av banketter, basert på tidligere registrerte forhold, vurderinger og foreliggende dokumentasjon.
Tiltakene har som formål å sikre stabilitet og bæreevne i eksisterende konstruksjoner. Arbeidene kan i utgangspunktet behandles som et eget prosjekt, uavhengig av øvrige tiltak.

Delprosjekt 2 – Øvrige tiltak
Delprosjektet omfatter blant annet:
- fasadearbeider
- arbeider inne i leiligheter
- nytt gulv i vaskerom i kjeller
- bunnledningsarbeider

Tiltakene i delprosjekt 2 henger i stor grad sammen, særlig knyttet til setningsskader og følgeskader av disse.

4. Om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget er utarbeidet på grunnlag av:
- kjente og antatte mengder
- antatt omfang
- erfaringstall
- foreliggende rapporter

Det er ikke innhentet bindende tilbud på alle arbeider.

Det er lagt inn en usikkerhetsmargin på 20 %, som følge av:
- arbeid i eksisterende konstruksjoner
- usikre grunnforhold
- risiko for avvik når konstruksjoner åpnes

Kostnadsoverslaget må derfor betraktes som en styringsramme, og ikke en endelig kostnad.
Endelig omfang for enkelte arbeider vil først kunne avklares når konstruksjoner åpnes eller grunnforhold undersøkes nærmere.

5. Prosjektledelse og administrasjon
Kostnader knyttet til prosjektledelse og administrasjon er beregnet på et overordnet nivå. Det endelige behovet for prosjektledelse vil avhenge av:
- hvilke tiltak styret velger å gjennomføre
- hvordan arbeidene organiseres
- om prosjektet deles opp i trinn

Dersom kun deler av tiltakene gjennomføres, eller prosjektet gjennomføres trinnvis, vil også omfang og kostnader for prosjektledelse justeres tilsvarende.

6. Avgrensning av ansvar
USBL sin rolle har vært å sammenstille tilgjengelig dokumentasjon, strukturere tiltakene og utarbeide et realistisk kostnadsgrunnlag basert på mottatt materiale fra styret.
Forhold som ikke kommer frem av eksisterende dokumentasjon, eller som først avdekkes ved graving eller åpning av konstruksjoner, kan medføre endringer i både omfang og kostnad.
USBL har ikke foretatt egne tekniske vurderinger av skadeårsaker eller skadeomfang utover det som kommer frem av foreliggende dokumentasjon.

7. Videre prosess
Styret må ta stilling til blant annet:
- om delprosjekt 1 og 2 skal behandles samlet eller hver for seg
- om det er behov for ytterligere undersøkelser før konkurranse
- om prosjektet skal konkurranseutsettes samlet eller trinnvis
- om enkelte tiltak bør prioriteres før andre

Ved beslutning om videre fremdrift vil neste steg være mer detaljert prosjektering og innhenting av tilbud.

Prosjekt: Foreløpig kostnadsoverslag for IIa Kvartal V

POST	KOSTNADSOVERSLAG	Delprosjekt 1	Delprosjekt 2
1.1	**Bygningsmessige arbeider** **Delprosjekt 1 –** understøp av banketter **Delprosjekt 2 –** fasadearbeider, arbeider i leiligheter, nye gulv i vaskerom og bunnledningsarbeider	2 060 000	26 420 000
1.2	**Prosjektkostnader** Omfatter prosjekt- og byggeledelse, samt øvrige kostnader knyttet til planlegging og oppfølging.	400 000	
1.3			
1.4			
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	2 460 000	26 420 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass		
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:	2 460 000	26 420 000
	25 % merverdiavgift	620 000	6 610 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** inkl. 25%mva.:	3 080 000	33 030 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	900 000	2 700 000
4.2	Byggemeldingsgebyr		50 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader		
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år: 5	60 000	1 650 000
4.5	Finansieringskostnader		
4.6	ENØK - tilskudd		
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	4 040 000	37 430 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	620 000	6 610 000
5	**TOTALE KOSTNADER** inkl. 25%mva.:	4 660 000	44 040 000
160	leiligheter gir følgende entreprisekostnad pr. leilighet:	19 000	206 000
160	leiligheter gir følgende totalkostnad pr. leilighet:	29 000	275 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 18 måneder:

Delprosjekt 1	Understøp av banketter
Delprosjekt 2	Fasadearbeider, leilighetsarbeider, nye gulv vaskerom og bunnledningsarbeider

8. Avsluttende merknad

Dette notatet er et kostnadsforslag utarbeidet på et overordnet nivå. Endelige kostnader vil først kunne fastsettes etter detaljert prosjektering og innhenting av bindende tilbud fra entreprenører.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.



Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

INNKALLING 2025

AL Ila Kvartal V Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Ila Skole

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter
- 5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate
- 5.3 Beplantning Collets gate
- 5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG
- 5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene
- 5.6 Utleie hybel
- 5.7 Plan for rydding av loft
- 5.8 Sykkelrampe
- 5.9 Energiprosjekt
- 5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
- 5.11 Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag fra Espen Haugen:

Arealene mellom inngangspartiene er helt «dødt» uten noe vegetasjon og brukes til parkering av biler, som løpebane mm. Tilstanden er skjemmende og står i grell kontrast til gårdsrommet. Arealet har tidligere vært inngjerdet og det har vært anlagt plen i flere omganger. Etablering og vedlikehold av gressplen på disse arealene er en vanskelig øvelse og krever uforholdsmessig stor arbeidsinnsats. Det er flere årsaker til det. De store lindetrærne har et omfattende rotsystem med masse smårøtter som tar det meste av regnvannet og jordsmonnet blir derfor fort tørt. Himmelretning og store trær gir begrenset med sollys. Ved opparbeidelse av arealene vil det være begrensing på «opparbeiedelsesdybde» da over halvpartene av arealene ligger innenfor 5 meter fra stammene til lindetrærne; fredet sone.

Jeg ser for meg følgende elementer i en opparbeidelse:

* Inngjerding - en enkel løsning med jernstolper med øye som det trekkes kjetting gjennom. Inngjerding mot fortau og begge sider av inngangspartiene.

* Opphøyde bed - etablering av opphøyde bed 40-50 cm høye- 2 til 3 meter lange og 1,5 meter brede; enten rektangel eller oval-formet. Bedenes størrelse avpasses etter arealflate. Bedene bygges opp med torvblokker. Bedene beplantes med skyggetålende busker og stauder f.eks. rhodendendron og stauder med ulike blomstringstidspunkter. Det etableres 6 opphøyde bed.

* Etablering av eng: Forsøke på å etablere en eng med fresing/løsning av eksisterende jordsmonn, rensk av smårøtter, tilførsel/påkast av mye sand og utlegg av et tyn nytt jordlag inneholdende skyggetålende frøblanding av sommerblomster ett- og flerårige blomster.

Den foreslåtte løsningen krever begrenset oppfølging og skjøtsel. Jeg har ikke sjekket ut priser/kostnader, men er rimelig sikker på at skissert opparbeidelse vil koste mindre enn kr. 60.000.

Tidspunktet for gjennomføring avhengig av styrets arbeid med oppussing fasade ved C 56 A og kartlegginger knyttet til setningsproblematikk. Videre driftsleders arbeid med å klargjøre om det er nødvendig å grave for å få reparert 2 bunnledninger tilknyttet nedløpsrør.

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker at det settes en budsjettramme på kr. 75 000.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden henter inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setingsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag fra Marthe og Alexander:

Ønsker med dette å fremme forslag til generalforsamlingen.

Vi foreslår at vi planter gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate. Vi har en veldig frodig og fin bakgård, og vi tenker at det hadde vært flott om inngangspartiene i Colletts gate hadde vært like fine som de som er vendt inn mot bakgården.

Arbeidet kan f.eks. gjøres ved dugnad.

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate

Styrets innstilling: Som sak 5.2, styret er positive til forslaget.

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag fra Espen Haugen:

Styrene i A/L Ila Kvartal V Borettslag har over tid etablert en praksis med å påføre andelseierne «husleie-sjokk» med økninger i felleskostnadene på 15 og 16 %. Fra 1. april 2022 økte felleskostnaden med 16 % og fra 1. januar 2025 ble iverksatt en økning på 15%. På 33 måneder er altså felleskostnaden blitt økt med 31%! Den generelle prisstigningen i perioden 1. april -22 1. januar 2025 er på 13,9 %. Det er meget tvilsomt om styret har adgang til å fatte vedtak om økning i felleskostnaden på 15-16 %. Uansett om det er lovlig eller ikke så er slik «hopp» i felleskostnadene ikke særlig ønskelig for andelseiernes i planleggingen av husholdningens økonomi. Andelseierne har krav på en viss forutberegnelighet for nivået på felleskostnadene. Grundighet ved utarbeidelse av borettslagets budsjett, gode og realistiske kostnadsoverslag og gjennomtenkte finansieringsplaner for de enkelte vedlikeholdsprosjekter, vil sikre at man har det nødvendige grunnlag for å vurdere behovet for justering av felleskostnad. Samtidig vil et gjennomarbeidet budsjett gi underlag for oppsett av et likviditetsbudsjett! For å unngå disse «hoppene» i felleskostnaden synes jeg det er nærliggende å vurdere muligheten for å etablere som rutine at spørsmålet om justering av felleskostnaden tas som punkt på de årlige generalforsamlingene under styrets orientering om budsjettet for det kommende år. For å understøtte at en slik rutine blir søkt etablert synes det hensiktsmessig å foreta en entydig begrensing i styrets adgang til å øke felleskostnaden.

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet skeptiske til denne foreslåtte innskrenkning i styrets kompetanse. Det er styret som har den beste oversikten over økonomien, og det vedtas ikke økning i felleskostnadene uten at det er høyst nødvendig. Videre er det kostnadsbærende og tidskrevende å avholde ekstraordinære generalforsamlinger.

Dersom eierne likevel ønsker en innstramming av styrets kompetanse, må forslag til vedtak endres til 15 %, og det må være anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved akutt behov for økning.

5.6 Utleie hybel

Forslag fra Espen Haugen:

Fra 1956 har det vært hybel i Diriksgate 7B -1. etg venstre. Fram til 1991 var hybelen leid ut til ansatte i butikken. I perioden 1991 til september 2021 har styret i borettslaget forestått utleie av hybel; på det «åpne marked». Da leietager flyttet ut av hybelen i september 2021 valgte det daværende styret å ta i bruk hybelen som styrerom. Bruk av hybelen som styrerom påfører borettslaget et årlig inntektstap på kroner 80 til 100.000. Borettslaget har siden opprettelsen i 1954 hatt styrerom i Diriksgate 1 A og dette styrerommet er blitt benyttet av alle styrene fram til 2021. Det «originale» styrerommet i Diriksgate 1 A er av omtrent samme størrelse som hybelen i Diriksgate 7B. Og det er også i dette i dette styrerommet at alt gammelt arkivmateriale befinner seg. Generelt i samfunnet, og også for det sittende styre i borettslaget, gjelder at de fleste styremøter og kommunikasjon for øvrig skjer digitalt. Andelen møter med bruk av ett «fysisk» møtelokale er etter hvert blitt sterkt redusert. Borettslaget har altså ett helt kurant møtelokale i Dirksgate 1A som styret kan benytte til fysiske møter. Dersom styret vurderer at de for avholdelse av 2-3 fysiske styremøter i året trenger et bedre møterom, vil leie av møterom/møtelokale koste betydelig mindre enn det samlede tapet av leieinntekt fra utleie av hybelen i Dirksgate 7B.

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500- 8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, og vil igangsette utleie såfremt hybelen er lovlig å leie ut, dersom forslaget vedtas.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag fra Barbara Klein:

Familiene D'Amico og Luciani, beboere i Colletts gate 60F, fremmer et forslag på vedtak om plan for rydding av loft, der mange gjenstander er lagret utenfor bodene. Dette gjelder først og fremst loftene i Colletts gate 60F, Diriks gate 3 og 5. Vi stiller oss bak vedlagte forslag fremmet til styret av driftsleder Espen Haugen i 2024.
Som vedlegg til denne e-posten sender jeg styret et word-dokument som inneholder forslaget til Espen Haugen og noe kommunikasjon mellom ham og Ane i styret relatert til denne saken.

Vedlegg: Oppbevaring av gjenstander på fellesareal

Svar på dine spørsmål Ane

- Ja, jeg er den som har oversikt over problemet og dets omfang.
- På mine oppslag som annonserer dugnader opplyses alltid at umerkede gjenstander lagret på fellesareal kan bli kastet på dugnadene; så det er alltid en «åpning» for å rydde litt.
- Jeg avholder 4 dugnader i året – 2 på våren og 2 på høsten. På 1- en av høstdugnadene kan det settes av mye tid til rydding av fellesareal.
- Å engasjere eksternt firma for å rydde loftene er ikke en god ide.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere «elementer»; et prosjekt som strekker seg over et halvt år og eventuelt et generalforsamlingsvedtak om omdisponering av loftsareal til flere boder – og da boder med gitter som sikrer innsyn til takflater.

Omfang av lagring

Omfanget av lagring av private gjenstander på loftene er ganske stort; på noen loft svært omfattende. Jeg vil sterkt oppfordre styrets medlemmer til å inspisere følgende loft:

- Collettsgate 60 F
- Diriksgate 5
- Diriksgate 3

Å rydde disse 3 loftene anslår jeg vil kreve 3-4 dagers arbeid av 3-4 mann. Container-omfang på minst 40-50 kubikk. Kostnaden for borettslaget vil bli betydelig.

Rydding og kasting vil skape store konflikter, aggresjon og sinne; og vil påføre det lille som er av godt bomiljø, om ikke et banesår, så langvarig skade.

Hei Espen,

Styret har mottatt klager på at flere og flere av beboerne bruker fellesarealene til oppbevaring av personlig eiendeler. Dette gjelder da særlig loftareal. Dette er du helt sikkert bekjent med.

For å forsøke å få bukt med dette økende problemet, er det tenkt å oppfordre beboerne til å benytte seg av containerne som står her til fredag, samt varsle om at gjenstander som ikke blir fjernet innen dugnaden vil bli kastet.

Hadde det vært mulig å bruke tid på dugnaden til slikt arbeid, alternativt bestille noen som kommer for å hente det? Har du noen tanker omkring dette?

Vh Ane

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Styrets innstilling: Styret synes dette blir et litt for omfattende prosjekt for noe som bør kunne løses enklere. Styret vil heller at det henges opp lapper noen uker før dugnaden om alt som ikke flyttet innen dugnaden vil bli kastet under dugnaden.

En skisse til et prosjekt.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere elementer og et prosjekt som strekker seg over ett halvt år. Elementene i et slikt prosjekt er følgende:

1. Styret må sende et skriftlig brev til alle andelseiere; til andelseiernes bostedsadresse. Dersom andelseier bor annet sted enn på adresser i Ila Kvartal V Borettslag må styret sende brevet til tilskriveradresse.

1. I det skriftlige brevet må styret stille krav om at andelseierne merker alle private eiendeler som oppbevares på fellesareal. Frist for å merke eiendelene kan være 1 – en måned. Videre: I det skriftlige brevet gir styret andelseierne en frist til å fjerne de private eiendelene på 3 måneder etter utløpet av frist for merking av eiendeler; som vi kan kalle ryddefristen. I løpet av 4 måneders periode må altså alle andelseiere sørge for å fjerne de private eiendelene ved å gjøre følgende:
    1. Kaste/kjøre vekk til avfallsstasjon
    2. Gi bort til private personer eller organisasjoner – Finn, Loppemarkede etc
    3. Selge
    4. Plassere i egne lofts- eller kjellerboder
    5. Leie lagringsplass

1. Rett etter utløpet av **merkingsfristen** på 1 måned gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
2. Rett etter utløpet av ryddefristen på 3 måneder gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:

1.
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
    4. Engasjement av eksternt firma til å kjøre bort og kaste private gjenstander.

1. Fastsettelse av prosedyrer og rutiner for å unngå at felles loftsareal benyttes til lagring av private eiendeler.
2. Sak til generalforsamlingen om opprettelse av flere boder.

HMS: gjenstander i fellesarealer

5.8 Sykkelrampe

Forslag fra andelseier:

I forrige generalforsamling ble det fremmet forslag til å etablere en låsbar sykkelbod på gårdsplassen. Styret sa at de ville utrede plassering, utforming og kostnad. Vi venter på et forslag. I mellomtiden har vi sett på en annen løsning, som er mye billigere. Problemstillingen er å unngå å bære syklene og barnevogner ned trappen til kjeller. EL-sykler kan ikke parkeres ute for de stjeles og tåler ikke salt/grus og lave temperaturer. Løsning er en sykkelrampe. Det finnes to typer: en skinne som står fast eller den som kan vippes mot veggen. Ettersom trappebredden er kun 105 cm vil den som vipper være den beste løsningen. Sykkelrampen er i varmgalvanisert stål, kan bli utstyrt med et sklisikkert belegg og leveres komplett med braketter og monteringsmateriell for betong.

Den norske produsenten InfraVelo AS - https://www.infravelo.no/produkt/s-rampensykkelramper/ selger sykkelramper. Veiledende pris er 1500,- pluss mva og frakt fra Tønsberg per meter. Montering Ettkommer, leveringstid 1 uke fra lager. Kjellertrappen i Inngang F er cirka 2,50 meter lang. Totalkostnad kan komme på ca. 10000,- pr rampe. '

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget. Styret vil foreslå at det maks kan etableres 5 ramper per år, av budsjettmessige årsaker. Det foretas loddtrekning dersom styret mottar mer enn 5 søknader.

5.9 Energiprosjekt

Det har vært nedsatt en energigruppe av kompetente beboere som vil redegjøre for arbeidet som har vært utført og deres konklusjoner.

Gruppen følger forslag til vedtak om at borettslaget foretar en energikartlegging med forutsetning om godkjent kartleggingsstøtte fra Enova. Kostnaden for energikartleggingen er estimert til mellom 110 000 og 290 000 kr, uten Enovastøtte på 50 % av kostnadene. Energikartleggingen blir utført av fageksperter innen energiutbedring og består av et enklere teknisk arbeid som resulterer i en rapport til borettslaget. Rapporten inneholder forslag til hensiktsmessige
tiltak som har som mål å redusere energibruken i bygget og for borettslagets medlemmer, og dermed også lavere strømkostnader. Enova stiller krav om energikartlegging for å søke Enovastøtte til energiutbedrende tiltak. Energigruppen vil på generalforsamlingen
foreslå en konkret leverandør av Energikartleggingstjenester.

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Styrets innstilling: Styret vil takke Energigruppen for det arbeidet som har vært nedlagt. Styret er positive, og mener det har verdi å få kartlagt mulighetene.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag fra Siri Beate Lindberg Wælgaard:

Kjære alle beboere v Ila Kvartal 5,

Jeg ønsker å fremme et forslag for vurdering av generalforsamlingen, som kan bidra til å styrke borettslagets økonomi, samtidig som det gir medlemmene større muligheter for å tilpasse og utvide sine leiligheter. I tillegg vil dette forslaget kunne bidra til å forbedre bygningens energieffektivitet.

Jeg ønsker også å understreke at et premiss for en eventuell utbygging vil være at det ikke gjøres endringer på bærevegger, for å unngå ytterligere setningskader i bygget. Bakgrunn: Flere borettslag på Sagene, Thorshov og Lindern har etablert utbyggingsavtaler og klausuler som gir beboerne muligheten til å kjøpe loftsetasjen (for beboere i 3. etasje) og kjelleretasje (for beboere i 1. etasje). Ved at de som ønsker å kjøpe og utvide sine leiligheter gjør dette, skapes det flere fordeler både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet.

I vårt borettslag har vi pr. i dag flere store arealer som blir lite eller svært lite brukt. Eksempler på dette er tørkeloft, bryggerom og store boder i både kjeller og loft. Dette gir oss en unik mulighet til å utnytte disse arealene bedre og samtidig tilpasse leilighetene etter beboernes behov.

Jeg vil foreslå at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en lignende klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje. Dette vil kunne gi oss flere gevinster, som beskrevet nedenfor:

1. Bedre økonomi for borettslaget
Ved at de som ønsker å kjøpe loft- eller kjelleretasje betaler en engangssum til borettslaget, vil det skape en ekstra inntektskilde som kan brukes til å styrke borettslagets økonomi. Engangssummen kan for eksempel brukes til å redusere felleskostnadene eller til å dekke eventuelle fremtidige oppussingsprosjekter.

2. Mer stabile bo- og flyttemønstre
Muligheten til å utvide leiligheten vil trolig redusere hyppigheten av utflytting. Når beboere har mulighet til å tilpasse boligen sin til egne behov, kan dette skape et mer stabilt og langsiktig boforhold, som igjen kan føre til mindre utskifting av beboere og dermed større trygghet for både beboere og borettslaget.

3. Økte felleskostnader
De som velger å kjøpe loft- eller kjelleretasje vil også påta seg høyere felleskostnader. Dette vil bidra til økte inntekter til felleskostnader i borettslaget, der de som får mer plass også bidrar mer til vedlikehold og drift.

4. Bedre utnyttelse av byggets potensiale
Flere borettslag i nabolaget har allerede tatt i bruk denne løsningen, og det kan være en effektiv måte å utnytte byggets arealer på, uten at det går utover de eksisterende leilighetene eller bo-kvaliteten for de som ikke ønsker å kjøpe ekstra etasjer. I vårt borettslag har vi flere arealer som i dag brukes svært lite, som for eksempel tørkeloft og bryggerom. Dette er arealer som kan utnyttes bedre ved en utbygging.

5. Energieffektivisering

Ved å gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe loftet og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjelleren, vil det åpne for en naturlig mulighet for oppgradering av bygningens isolasjon. Isolering av loftet vil redusere varmetap gjennom taket, og isolering i kjelleren vil minske energitap mot bakken. Dette vil ikke bare gi beboerne bedre bo-komfort og lavere energikostnader, men også bidra til at borettslaget blir mer energieffektivt på lang sikt.

6. Bevaring av bygningens strukturelle integritet
Et viktig premiss for en slik utbygging vil være at ingen endringer gjøres på bærevegger eller bærende strukturer i bygget. Det vil selvfølgelig være behov for en åpning i etasjeskillene for å få inn en trapp, men dette trenger ikke å være store konstruktive inngrep. Dette er særlig relevant med tanke på de setningsskader bygget har vært utsatt for tidligere, som styret mener kan ha vært forårsaket av endringer på bærevegger. Det er avgjørende for byggets langsiktige stabilitet at eventuelle ombygginger ikke går på bekostning av bygningens bæreevne. I liknende bygårder med utbyggingsavtaler er det vanlig at det stilles krav til ansvarlig entreprenør som eventuelt skal utføre arbeidet -denne entreprenøren må da godkjennes av styret ved å vise til liknende prosjekter, for å sikre at arbeid blir utført profesjonelt.

7. Omdisponering av bodareal
En utbyggingsavtale/klausul må også omfatte en ordning for omdisponering av eksisterende bodareal, for å sikre at beboere som ikke ønsker å bygge ut fortsatt har tilstrekkelig bodplass. Dersom beboere i 3. etasje ønsker å kjøpe loftet, og beboere i 1. etasje ønsker å kjøpe kjelleren, må disse i så fall gi fra seg en del av sitt nåværende bodareal. På denne måten kan beboerne som ikke ønsker utbygging fortsatt ha tilgang til nødvendig bodplass, samtidig som utbygging kan skje på en rettferdig og praktisk måte. En ryddig måte å gjøre dette på er å lage en overordnet plan for hele borettslaget med inndelinger av arealer som evt kan kjøpes ut, og arealer som kan omdisponeres til boder. Dersom det er areal som trengs til eks oppbevaring av utstyr til fellesareal o.l kan dette også tas hensyn til i en slik plan.

Jeg foreslår at det på generalforsamling kan settes av tid til å stemme over om det er ønskelig å gå videre ved å se på mulighetene for å utarbeide en klausul eller utbyggingsavtale for borettslaget, som kan gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe lofts etasje, og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjeller etasje. Dette vil kunne gi en rekke fordeler både for
beboerne og borettslaget som helhet, og samtidig bidra til en mer bærekraftig fremtid for vårt bygg.

Det må selvfølgelig også tas hensyn til byggets byantikvariske verdi. Jeg vet at det tidligere har vært vurdert å bygge ut loftsareal med nye boenheter/leiligheter, med balkonger ut mot bakgården osv. Ønsker å presisere at dette ikke er ønsket med dette forslaget, men heller en enklere løsning/utbyggingsavtale med inngrep som enkle takvinduer - som ikke rivatiserer
bakgården eller forringer bygårdens hovedkropp. Eventuelle kjellerutbygginger kan også løses uten store inngrep med lysgraver o.l. Dette er kun et forslag for å se om det er av interesse hos beboerne at borettslaget ser på dette videre, særlig aktuelt nå som felleskostnader har steget ytterligere og det skal sees på energiutbedringstiltak for Ila Kvartal V-bygget. Håper flere ser verdien i å bedre utnytte arealet vi allerede har, både beboerne i 1 og 3 etg som potensielt har mulighet til å utvide leilighetene sine, men også 2 etg som vil få et borettslag med bedre økonomi for fremtidig vedlikehold, og mer stabile bo- og flyttemønstre.

Med vennlig hilsen,
Siri Wælgaard
Colletts Gate 60G H0302.

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess.
Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten)
Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Avsluttende Kommentar:

Vi tror fast på at tillegg av balkonger vil være en betydelig forbedring for alle beboere i Ila Kvartal V Borettslag, og tilføre varig verdi til vårt borettslag. Vi ser frem til en åpen dialog og en positiv vurdering av vårt forslag fra styret.

etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Styrets innstilling: Styret har i anledning forslaget vært i kontakt med en utbygger for å få en vurdering av om loft- og kjellerarealene er egnet for salg til utbygger, med henblikk på potensielt store inntekter fra et salg.

Utbygger sendte deres arkitekt Frida Nilsen som konkludert med følgende:

Vi vurderer at loftsarealene egner seg best for intern utbygging, altså utvidelse av eksisterende enheter fra 3. etasje til loft, fremfor etablering av selvstendige boenheter. Dette skyldes blant annet at mønehøyden kun er 3,5 meter. Etter at gulv, vegger og tak er isolert i henhold til dagens krav, vil arealet være begrenset og ikke tilstrekkelig for gode, selvstendige boenheter.

I tillegg kreves det tilgang til to uavhengige trapperom fra hver enhet for å unngå krav om sprinkling av hele bygningsmassen. Dette gjør det utfordrende å etablere gjennomgående enheter. Dette er ikke et krav ved utvidelse fra 3. etasje til loft.

Verken arkitekt eller driftsleder mener at utbygging av kjellerne vil være praktisk mulig.

Det er altså særlig loftene som er egnet for utbygging, men da intern utbygging, slik som forslagstiller ønsker. Styret ser absolutt at dette kan være interessant for de som har toppleiligheter, men er skeptiske til å påta oss et såpass stort prosjekt, sett hen til eksisterende arbeidsbelastning. Styret vil foreslå at en gruppe av interessenter jobber videre med dette, og presenter eventuelle konklusjoner for styret.

Styrets innstilling: Styret er positive denne type initiativ, og er også positive til at det nedsettes en gruppe som jobber med et slikt prosjekt. Styret opplever per i dag ikke å ha kapasitet til å drive igjennom prosjektet, men vil kunne bidra inn i gruppen ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Anette Vartdal (2024-2026)

Styremedlem, Nina Rolsdorph (2024-2026)

Styremedlem, Edda Solbakken (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Norderhus (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Francesco Bettella (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Helena Rönnqvist (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mia Marcinko (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Resultatregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 012 108	6 977 095	6 980 362	7 953 296
Leie forretningslokaler	1	222 750	243 000	243 000	252 720
Sum leieinntekt		**7 234 858**	**7 220 095**	**7 223 362**	**8 206 016**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 120	93 913	0	0
Sum annen inntekt		**2 120**	**93 913**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 236 978**	**7 314 008**	**7 223 362**	**8 206 016**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	952 167	940 258	1 087 318	1 139 500
Styrehonorar	3	300 000	322 500	300 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		95 547	101 704	93 424	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	315 780	310 298	321 550	356 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 558	1 348 889	1 685 722	1 808 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 162	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 778	71 757	84 700	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 878	1 835 125	681 296	695 000
Revisjonshonorar		25 044	31 200	30 712	13 900
Forretningsførerhonorar		185 068	182 332	190 000	195 000
Andre honorar	9	52 978	8 795	8 000	2 000
Kontorkostnad		3 919	36 793	472 700	6 000
TV/bredbånd		449 749	406 241	0	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 500	18 080	16 345	15 475
Kontingent og gaver		18 045	22 380	30 800	15 000
Forsikring		984 759	885 886	892 000	1 115 000
Eiendomsskatt		33 799	0	0	0
Andre kostnader	10	284 762	354 613	298 300	309 600
Tap	11	6 783	0	0	0
Sum kostnad		**6 230 276**	**6 876 852**	**6 192 867**	**6 680 475**
Driftsresultat		**1 006 703**	**437 155**	**1 030 495**	**1 525 541**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 588	41 464	0	0
Rentekostnad		871 971	746 936	842 722	779 095
Netto finansposter		**743 383**	**705 472**	**842 722**	**779 095**
Årsresultat		**263 320**	**-268 316**	**187 773**	**746 446**
Overført til/fra annen egenkapital		263 320	-268 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		**263 320**	**-268 316**	**0**	**0**

Årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 387 616**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	263 320	-268 316
Kjøp / salg anleggsmidler	1	-3 252 001
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-644 850	14 815 046
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 907 112
B. Årets endring disponible midler	**-381 529**	**1 387 616**
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 498 080	3 355 287
Kortsiktig gjeld	-491 993	-1 967 670
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	585 360	0
Bygninger	4	2 666 640	3 252 000
Andre driftsmidler	4	0	1
Sum anleggsmidler		**3 252 000**	**3 252 001**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		157 110	0
Kundefordringer		0	558 021
Andre kortsiktige fordringer		149 237	0
Forskuddsbetalte kostnader		322 845	1 011 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		868 889	1 785 322
Sum omløpsmidler		**1 498 080**	**3 355 287**
SUM EIENDELER		**4 750 080**	**6 607 288**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum opptjent egenkapital		**-13 503 737**	**-13 767 057**
Sum egenkapital	12	**-13 458 137**	**-13 721 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 170 196	14 815 046
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 716 224**	**18 361 074**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 067	0
Leverandørgjeld		307 675	1 117 043
Skyldig off. myndigheter		40 625	60 289
Påløpne renter		4 336	75 318
Annen kortsiktig gjeld		97 289	715 020
Sum kortsiktig gjeld		**491 993**	**1 967 670**
Sum gjeld		**18 208 217**	**20 328 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 750 080**	**6 607 288**
Pantstillelser	14	17 716 224	18 361 074

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad
Styreleder

Ane Norderhus
Styremedlem

Edda Solbakken
Styremedlem

Anette Vartdal
Styremedlem

Nina Rolsdorph
Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 407 841	6 407 035
3606 Utleie	204 632	163 947
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	377 758	379 835
3640 Innkrevd eiendomsskatt	21 877	26 278
3605 Leie forretningslokaler	222 750	243 000
Sum	**7 234 858**	**7 220 095**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 120	93 913
Sum	**2 120**	**93 913**

Konto 3990 gjelder skilter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	317 746	0
5102 Overtid fra lønnssystemet	39 954	0
5103 Lønn forrige forr.fører	269 277	664 963
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	-48 005
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 501	0
5150 Påløpne feriepenger	53 251	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	5 999	13 982
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	37 715	79 796
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	2 394	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 394	0
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	29 980	64 936
5280 Andre fordeler fra lønn	1 998	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-36 568	-68 294
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	2 196	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 525	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	7 508	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	84 805	164 586
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	29 603	63 902
5753 Tjenestepensjon OTP	28 387	0
5990 Andre personalkostnader	499	2 394
5995 Andre sosiale kostnader	0	-2 394
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	300 000	322 500
Sum	**1 252 167**	**1 262 758**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Noter årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

2436 AL IIa Kvartal V Borettslag Org. nr. 953185881

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360
Anskaffelsesår :	1954	1954
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 157 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.
Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikrings nummer 94156073.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6361 Fast renhold	266 592	254 876
6390 Andre driftskostnader	983	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 193	0
6392 Containerleie/tømming	26 268	53 622
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 745	0
Sum	**315 780**	**310 298**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 611	0
6490 Bil utleie	550	0
Sum	**2 162**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 800	3 958
6540 Inventar	12 122	25 092
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 554	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 713	0
6552 Driftsmateriell	35 394	40 236
6570 Arbeidstøy	17 196	2 470
Sum	**89 778**	**71 757**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	211 988	1 194 005
6602 Vedlikehold VVS	97 514	59 323
6603 Vedlikehold elektro	93 171	7 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	91 531	134 349
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 478	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	0	4 348
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	227 897	53 923
6619 Dugnadsutbetaling	5 209	4 854
6630 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 382	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	357 028
Sum	**772 878**	**1 835 125**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 893	5 764
6716 Honorarkostnader øvrige	2 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	36 848	3 031
Sum	**52 978**	**8 795**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 133	1 007
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	320 447
7770 Betalingskostnader	6 679	6 850
7771 Andre gebyrer	0	118
7773 Omkostninger innkreving	1 365	0
7790 Andre kostnader	31 686	26 067
7792 Øredifferanse	27	56
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	69
Sum	**284 762**	**354 613**

Note 11 - Tap

Kundefordring for felleskosstnad 2020 er tapt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital	**-13 767 057**	**263 320**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**-13 721 457**	**263 320**	**-13 458 137**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Noter årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 800 775	2 964 501
Avdrag i perioden:	527 828	67 252
Lånesaldo 31.12:	**11 272 947**	**2 897 249**
Saldo 5 år frem i tid:	8 113 151	2 495 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	44 351	44 351
	2	28 508	57 016
	2	26 946	53 892
	1	26 301	26 301
	1	26 002	26 002
	1	25 416	25 416
	4	25 406	101 624
	1	24 961	24 961
	2	24 701	49 402
	2	22 634	45 268
	10	22 352	223 520
	1	22 140	22 140
	2	21 517	43 034
	5	21 506	107 530
	2	21 126	42 252
	1	20 833	20 833
	4	20 757	83 028
	3	20 247	60 741
	3	19 808	59 424
	4	19 569	78 276
	1	19 347	19 347
	2	19 103	38 206
	2	18 967	37 934
	2	18 734	37 468
	12	18 523	222 276
	12	18 051	216 612
	1	17 969	17 969
	6	17 964	107 784
	1	17 693	17 693
	6	17 644	105 864
	7	17 432	122 024
	2	17 275	34 550
	7	17 037	119 259
	6	16 944	101 664

Langsiktig gjeld

2	67 216	134 432
7	66 288	464 016
6	65 929	395 574
2	64 430	128 860
2	62 911	125 822
2	62 004	124 008
1	60 083	60 083
2	56 158	112 316
1	53 541	53 541
1	53 055	53 055
2	52 317	104 634
7	50 861	356 027
1	50 460	50 460
4	49 362	197 448
3	48 750	146 250
2	47 589	95 178
1	46 788	46 788
1	44 403	44 403
2	44 234	88 468
2	43 601	87 202
1	42 503	42 503
1	42 377	42 377

Langsiktig gjeld

	2	16 559	33 118
	2	16 169	32 338
	2	15 935	31 870
	1	15 442	15 442
	2	14 433	28 866
	1	13 760	13 760
	1	13 636	13 636
	2	13 446	26 892
	7	13 072	91 504
	1	12 969	12 969
	4	12 687	50 748
	3	12 529	37 587
	2	12 231	24 462
	1	12 025	12 025
	1	11 412	11 412
	2	11 369	22 738
	2	11 206	22 412
	1	10 924	10 924
	1	10 891	10 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	172 567	172 567
	2	110 923	221 846
	2	104 845	209 690
	1	102 333	102 333
	1	101 173	101 173
	1	98 893	98 893
	4	98 851	395 404
	1	97 121	97 121
	2	96 108	192 216
	2	88 067	176 134
	10	86 970	869 700
	1	86 146	86 146
	2	83 720	167 440
	5	83 677	418 385
	2	82 200	164 400
	1	81 060	81 060
	4	80 765	323 060
	3	78 781	236 343
	3	77 072	231 216
	4	76 143	304 572
	1	75 278	75 278
	2	74 328	148 656
	2	73 801	147 602
	2	72 893	145 786
	12	72 070	864 840
	12	70 234	842 808
	1	69 918	69 918
	6	69 896	419 376
	1	68 841	68 841
	6	68 651	411 906
	7	67 828	474 796

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Edda Solbakken (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ane Norderhus (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	29.04.2025

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 170 196
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 716 224**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 252 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 7. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-T5BJB

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL IIa Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-T5BJB

Årsmelding 2024 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Edda Solbakken
Styremedlem, Ane Norderhus
Varamedlem, Francesco Bettella
Varamedlem, Helena Rönnqvist
Varamedlem, Mia Marcinko

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr BO 81823288 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-07 10:50:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-T5BJB

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

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

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

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

Styrets arbeid

På vedlikeholdssiden har styret jobbet med:

Styret har brukt mye tid på å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Entreprenøren borettslaget hadde kontrakt med gikk konkurs i 2023, og det har vært krevende å få hentet ut dokumentasjon på målinger, befaring og evt. tiltak som er gjort. Styret anser det nå som at de har fått i tak i den informasjonen som er mulig og går videre med nye selskaper.

Deler av bygningsmassen har setningsskader på fasaden og inne i leiligheter. Det har blitt utført målinger av bevegelsen i grunnen og styret mottok i 2023 geotekniskrapport basert på disse målingene. Basert på rapporten og samtaler med geoteknikeren bak rapporten har styret tatt kontakt med en rådgivende ingeniør bygg (RIB) i Sweco for å få anbefalinger om hva som burde gjøres videre. Styret ønsker å få klarhet i om noe burde gjøres i grunnen før fasade og leiligheter utbedres for å hindre at det oppstår nye skader med en gang utbedringene er utført. Styret har bestilt sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

Det har blitt stående igjen hull i en bod og et vaskerom etter utgravingen i forbindelse med målingene av bevegelse i grunnen. Styret har hentet inn tilbud for å tette disse hullene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av radon. I noen av oppgangene er det målt for høye radonverdier. Forslaget er å installere radonvifter i kjellerne i oppgangene hvor radonnivået er for høyt. Det er foreslått å gjøre dette i en oppgang først og se hvordan verdiene endres. Det er en mulighet for at radonvifter i en oppgang også senker verdiene i tilstøtende oppganger.

Styret er i kontakt med en ny entreprenør angående rørfornying og rehabilitering av bunnledninger, overvanns- og fellesledninger i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Styret har hentet inn tilbud på maling av dører og vinduer i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Driftsleder Espen Haugen bestilte trær til planting i bakgården i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Startet utredningen av ny avfallshåndtering i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024. Befaring med Renovasjonsetaten og driftsleder utført 13.mars. Planen er i første omgang å plassere alle søppelkasser utenfor av bakgården. Neste steg er å vurdere alternativer for andre løsninger enn de søppelkassene vi har i dag.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at styret skulle komme med forslag til nye skur for sykler/barnevogner. Dette arbeidet har ikke blitt påbegynt.

På grunn av overgang til ledpærer er det behov for nye lamper i portalene og over oppgangsdører og kjelleringangsdører. Styret har vært i dialog med Byantikvaren vedrørende uttalelse og anbefaling. Styret har hentet inn tilbud på dette.

Annet:

- Styret har organisert utskiftning av defekte internettbokser fra internettleverandøren
- Styret har jobbet med støy fra Joker-butikken til to leiligheter. Problemet synes nå i hovedsak å være løst.
- Styret har jobbet med en konflikt mellom to andelseiere.
- Styret har organisert utskiftning av gamle brannslokkingsapparater til beboerne.
- Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.
- Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Økonomi:

Styret økte fra og med 1. januar felleskostnadene. Styret har forståelse for at det er uheldig med en så stor økning, men det var behov for dette for å unngå å tære på borettslagets likvidet. Felleskostnadene har ikke økt siden 1. april 2022 og det har vært høy pris- og rentevekst i perioden.

Styret har valgt å følge anbefalingen fra USBL:

Basert på budsjettet for 2025 må dere øke inntektene med 9,6% for å balansere budsjettet mot null.

For å møte Usbls anbefaling om disponible midler på minst 15.000,- per boenhet (dere ligger i dag på ca 6000), må inntektene øke med 19,58%. Anbefalingen på 15.000,- pr enhet dekker driftskostnadene i tillegg til noe ekstra for uforutsette vedlikeholdskostnader.

Styret la seg mellom de to veiledende økningene fra USBL.

Borettslagets tidligere forretningsfører har blitt kjøpt opp av USBL som nå er borettslagets forretningsfører.

Styret har fått forhandlet ned renten på sameiets lån.

Det er lite mislighold av felleskostnadene, per i dag er kun 1 andel som har betydelig mislighold. Tvangsinndrivelse er igangsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 21.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ila kvartal V borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom. Kjøkken regnes som ett rom.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Det er ikke anledning til at personer som er ansatt eller lønnet av selskapet på samme tid kan inneha noe tillitsverv i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Utbedringer i leilighetene

12 – 1 Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg

(1)Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

(2)Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

(3)Styret kan i ettertid kontrollere om utført arbeid og dokumentasjon på utført arbeid stemmer over ens og er tilfredsstillende utført.

(4)Andelseiere som ikke forholder seg til vedtekten kan bli pålagt om å utbedre skaden på borettslagets pipeløp for egen regning. Dette vil også bli sett på som et alvorlig brudd på vedtekt pkt 7-1

(5) Ildstedet tillates kun installert og koblet til de de fyringsløp som er blitt rehabilitert i 2013 og som er blitt godkjent som fyringsløp av Brann- og redningsetaten 28.11.2013, jf. Oversikt på borettslagets hjemmeside.

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.

(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 28.06.2021 .

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ila kvartal V borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom. Kjøkken regnes som ett rom.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Det er ikke anledning til at personer som er ansatt eller lønnet av selskapet på samme tid kan inneha noe tillitsverv i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Utbedringer i leilighetene

12 – 1 Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg

(1)Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

(2)Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

(3)Styret kan i ettertid kontrollere om utført arbeid og dokumentasjon på utført arbeid stemmer over ens og er tilfredsstillende utført.

(4)Andelseiere som ikke forholder seg til vedtekten kan bli pålagt om å utbedre skaden på borettslagets pipeløp for egen regning. Dette vil også bli sett på som et alvorlig brudd på vedtekt pkt 7-1

(5) Ildstedet tillates kun installert og koblet til de de fyringsløp som er blitt rehabilitert i 2013 og som er blitt godkjent som fyringsløp av Brann- og redningsetaten 28.11.2013, jf. Oversikt på borettslagets hjemmeside.

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.

(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nina Rolsdorph

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haugen og Emil Thyri

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 41

Antall fremlagte fullmakter:8

Totalt:49

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2024 vil deles ut på møtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 400.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden hentet inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setningsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med en kostnadsramme på kr. 75.000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate.

Vedtak:

Saken ble frafalt, se sak 5.2

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtak:

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 41

Antall blanke stemme: 0

Forslaget falt.

5.6 Utleie hybel

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500-8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak, men det settes ned en komité som ser nærmere på løsninger. Komiteen ledes av forslagsstiller.

5.8 Sykkelrampe

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.9 Energiprosjekt

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess. Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten) Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Marte Andreassen for 2 år.

Valgt ble: Henrik Marcelius Huser for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Vedtak:
Valgt ble: Edda Solbakken for 1 år.

Valgt ble: Emil Thyri for 1 år

Valgt ble: Arthur Kay Piene for 1 år

Etter dette er styrets medlemmer og varamedlemmer for 2025-2026 følgende:

Christian Engelstad (styreleder)

Anette Vartdal (styremedlem)

Nina Rolsdorph (styremedlem)

Marte Andreassen (styremedlem)

Henrik Marcelius Huser (styremedlem)

Edda Solbakken (vara)

Emil Thyri (vara)

Arthur Kay Piene (vara)

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Fanny Lööf for 1 år

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Nina Rolsdorph (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emil Thyri (sign.)	15.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haugen og Barbara Eva Klein

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 400 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån til borettslaget på inntil 40 millioner kroner for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter (presentert over).

Benkeforslag: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 7,5 millioner kroner for gjennomføring av følgende arbeider: 1. understøp av banketter, 2. utbedring av setningsskader inne i leiligheter, 3. gjennomføre tiltak for reduksjon av nivåer på radon. Da utsettes bunnledningene, fasaden og vinduene.

Avstemming av styrets forslag ble gjennomført først. 14 stemte for og styrets forslag falt.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 7,5 millioner kroner for gjennomføring av følgende arbeider: 1. understøp av banketter, 2. utbedring av setningsskader inne i leiligheter, 3. gjennomføre tiltak for reduksjon av nivåer på radon.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Radon

Forslag til vedtak:

Radontiltak igangsattes innen 6 måneder.

Vedtak:
Styret vil fortsette arbeidet med radonmåling og tiltak, som vedtatt i sak 5.1.

5.3 Setningsskader

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar til orientering de registrerte setningsskadene i bygget. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret følger opp og gjennomfører nødvendige utbedringer av skader som følge av setninger i bygningsmassen, både i felles konstruksjoner og i berørte leiligheter, i henhold til faglige vurderinger og som del av borettslagets vedlikeholdsplan.

Vedtak:
Saken falt fra. Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan.

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

Forslag til vedtak:

Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Haaber Junge for 2 år.

Valgt ble: Eva Eiking for 2 år.

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Emil Thyri for 1 år.

Valgt ble: Nina Rolsdorph for 1 år.

Valgt ble: Louise Dickson for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Fanny Lööf

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Barbara Eva Klein (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	22.04.2026

A/L ILA KVARTAL V BORETTSLAG O R D E N S R E G L E R

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

Formålet med disse reglene er å bidra til hygge og trivsel i et bofellesskap preget at hensynsfullhet og toleranse.
Hensynet til fellesskapet gjør det nødvendig med enkelte generelle regler for opprettholdelse av alminnelig ro og orden, og for ivaretakelse av borettslagets eiendom.
Reglene som er vedtatt av borettslagets høyeste myndighet- generalforsamlingen- forplikter hver enkelt beboer, deres gjester og tilfeldige besøkende.

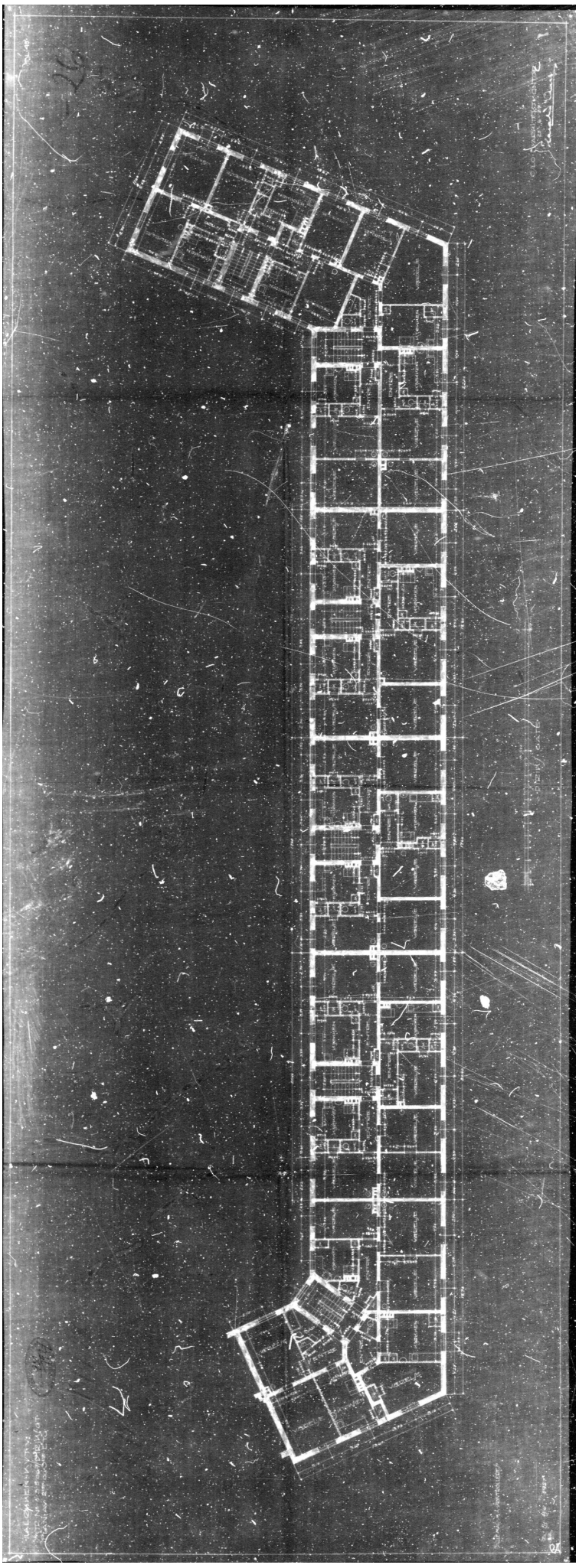
1. **Det skal være ro innen borettslagets område mellom kl.23.00 og kl.07.00, samt søn- og helligdager. Motorferdsel i denne tiden skal unngås. Skru ned musikken og ikke bruk vaskemaskinen !**
2. **Musikkøvelse og generell bruk av instrumenter**
   Hver beboer skal sørge for at all bruk av musikkinstrumenter ikke er til sjenanse for naboer. Det forutsettes med dette, at dersom en beboer ønsker å spille et instrument, skal dette utøves innenfor rimelighetens grenser og i henhold til borettslagsloven.
   Musikkøvelse og bruk av instrumenter bør være begrenset til maksimalt 2 timer per dag.
3. **Biler skal IKKE parkeres inne i gården, innkjøring kun for nødvendig av – og pålessing. Sykler og motorsykler kan stå inne i gården, men du må slå av motor mellom kl.23.00 og kl.07.00.**
4. **Borettslaget har en felles tørke- og bankeplass. Tøy som ikke drypper kan også tørkes på loftene. Fra kl.22.00 dag før søn- og helligdag til førstkommende hverdag skal tørkeplassen være tom for klesvask etc.**
   Ikke rist tepper eller annet ut av vinduet
   Tørkeplassen har bestemte tider for lufting og banking:
   Lufting: Mandager/ torsdager kl.20-22
   Banking: Lørdager/ kl.10-12
   Dersom tørkeplassen er tom for klesvask, kan du banke og lufte så mye du vil.
5. **Alle private eiendeler skal oppbevares i egne boder. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Barnevogner, ski, sykler etc. skal settes på tilviste plasser og være til minst mulig sjenanse for framkommeligheten.**
6. **Papir skal IKKE legges i avfallsdunkene, men i egne papirsamlere. Vær nøye med at matavfall ikke havner utenfor avfallsdunkene.**
7. **Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.**
8. **Du kan IKKE sette opp fuglebrett eller annen mating av fugler, det tiltrekker seg duer og rotter.**
9. **Hvis du vil grille ute, finnes en tilrettelagt grillplass i hageanlegget. Det er forbudt å grille andre steder enn på den tilrettelagte grillplass.**
10. **Hvis du pusser opp må du sørge for å fjerne byggeavfall til offentlig avfallsplass og sørge for godt renhold og orden i fellesareal. Du kan IKKE bruke de ordinære avfallsdunkene til byggeavfall.**

Brudd på ordensreglene vil bli påtalt, og ved gjentakelser behandlet i henhold til husleiekontrakt og gjeldene husleielov.

Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:

1. Bakgården skal ikke brukes som toalett. Er uhellet likevel ute, fjernes ekskrementer umiddelbart, og kastes i nærmeste søppeldunk.
2. Hunder skal holdes i bånd i bakgården.
3. Lek og bjeffing kan virke skremmende og sjenerende, og bør derfor ikke forekomme på borettslagets område.
4. Kjæledyr må kunne være alene hjemme uten å sjenere naboer.
5. Ekstra søl i oppgangen pga. dyrehold, fjernes av eier.
6. Katter som oppholder seg ute, bør ikke være forplantningsdyktige. På denne måten unngår man sjenerende markering, slåsskamper og overproduksjon av kattunger.
7. Eksotiske dyr (slanger, øgler, etc) er forbudt ved lov, og vil selvsagt ikke bli godtatt i borettslaget.

Ved brudd på disse retningslinjer skal borettslaget gi dyreeier / dyreholder mulighet til å rette på forholdene. Hvis dette ikke skjer, kan borettslaget kreve at dyreholdet opphører.



Anmeldelse
& Tegningen

NB

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 930
1927
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Varingsplass

på matr.-nr. 1-3-5, 7 Direksgate (adr. Kolstadgt. 1).

Innlevert 30 aug. 1927 Attestert [illegible] Ferdig attestert 14-12-29

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser

Oslo den 31 aug. 1927

Y. Pettersen

Reg. chr. 922
mott: 2 - SEP. 1927

930/27.

Opm.chefen j. nr. 5423
Mott: 1. SEP. 1927

Anmeldes m. reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen anses uproblematisk, så vidt dette spørsmål ei ikke undersøkt. De opgitte matr. nr. vil bli de endelige. Vandledning nr. er i [illegible]

Oslo 2 september 1927.

Kirkeaaben

[illegible]

Kopi til:
Christian Mona, Didriks' gate 7 B, 0457 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 13.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201710727-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DIRIKS' GATE 7B	Eiendom:	219/43/0/0
Tiltakshaver:	Christian Mona	Adresse:	Didriks' gate 7 B, 0457 OSLO
Søker:	RØRMONTASJE AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Diriks' gate 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av bad og åpning av bærevegg i leilighet H0301, mottatt 09.03.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710727			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning	Unummerert		1/12

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 13.04.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer 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.

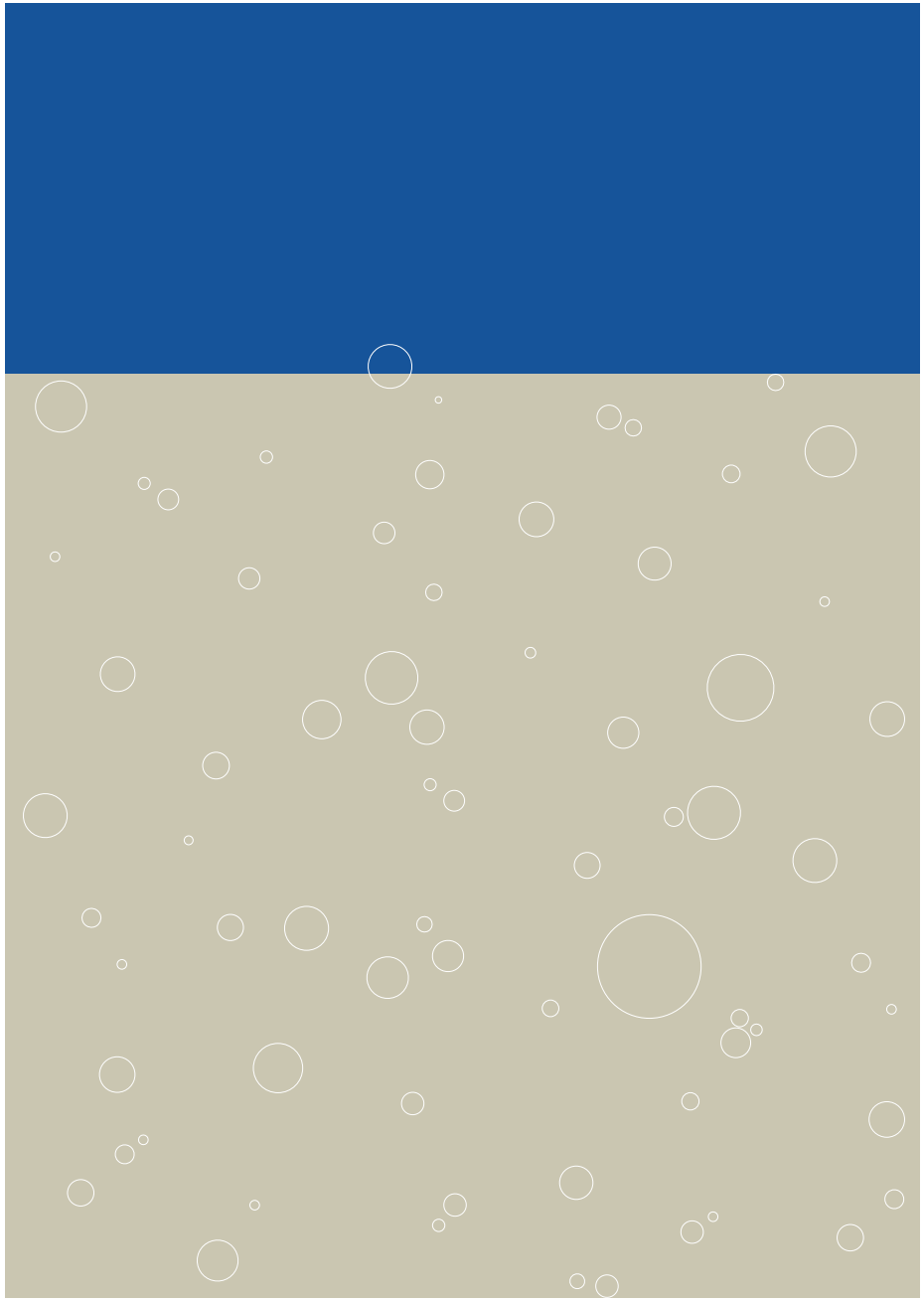
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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



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.”

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

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

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.

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 uteareal. 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

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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*
- *For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

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

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

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

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

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 m² 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 m² 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:

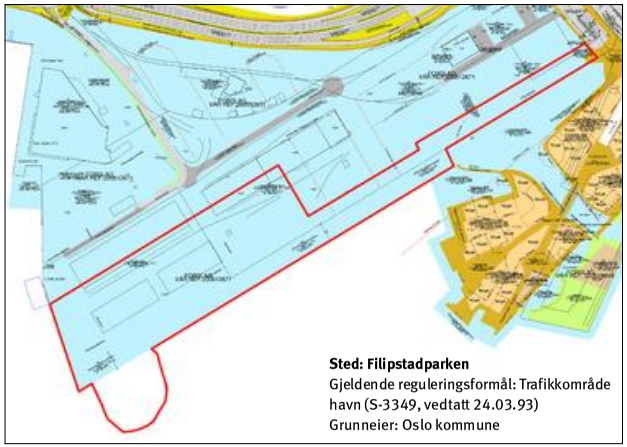
- *For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres*

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

§ 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 uteareal er 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.



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

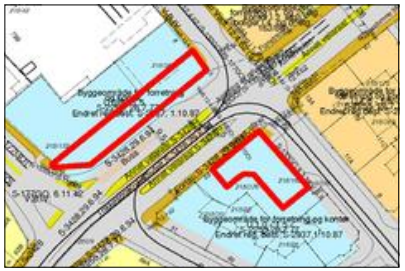


Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



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



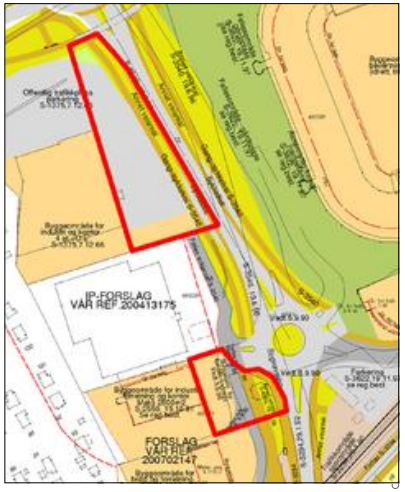
Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune

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

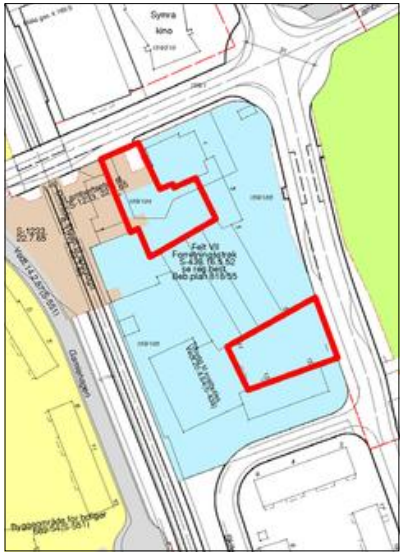
Bydel Nordre Aker



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

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

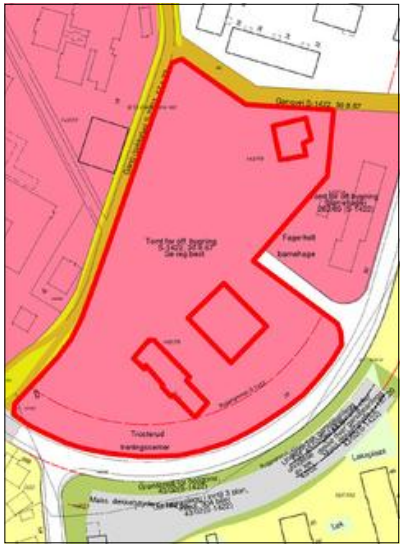
Bydel Søndre Nordstrand



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

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



Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum ++			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Regulerings-planer/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Regulerings-plan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum ++			X	X

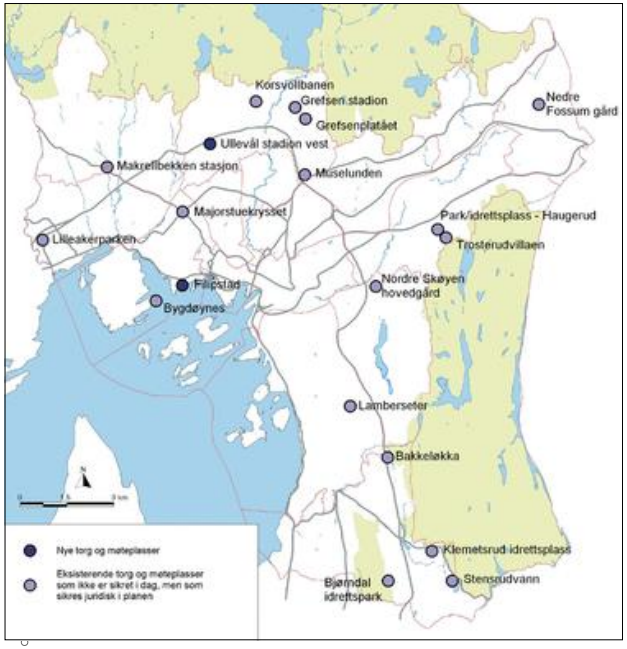
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, 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 denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

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

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

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

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

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

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for 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.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

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 – Kværneområdet 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 Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av uteareal er 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

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

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



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.

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.

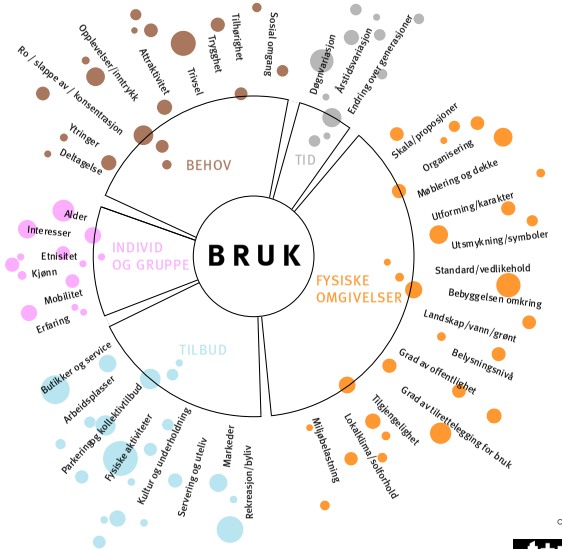
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

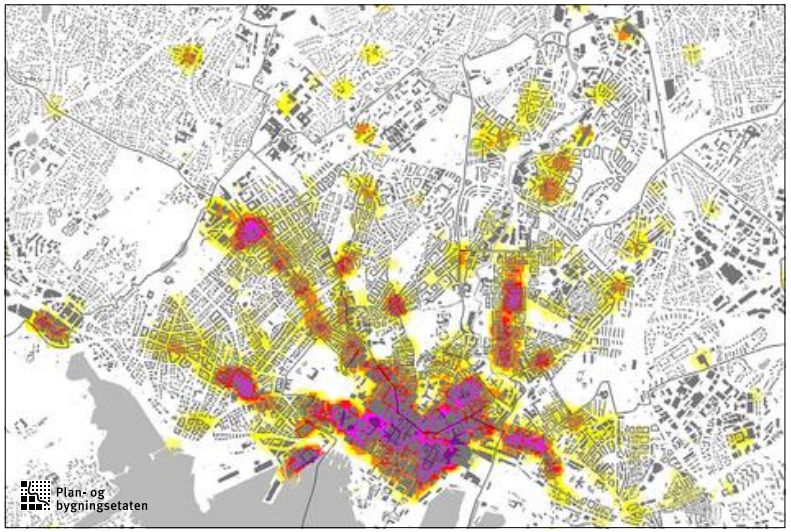
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



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.*



"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.

6.2 Sosiale utfordringer

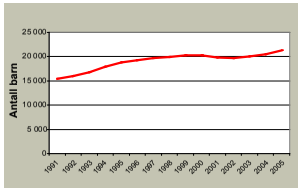
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uteareal. 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.

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 uteareralene. 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 utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på uteareraler 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.

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 Groruddalen 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 uteareraler 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.

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.



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

PLANSTRATEGI

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

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

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.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

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.



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.

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareal ene. 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 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).

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 uteareraler, 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 uteareralene, 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.

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 uteareraler, 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.



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.

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.





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

DRIFTSNIVÅ
Intensivert bybruk krever økt driftsnivå
Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER
Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold
Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID
Økt kompleksitet for aktører i uterommet
Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

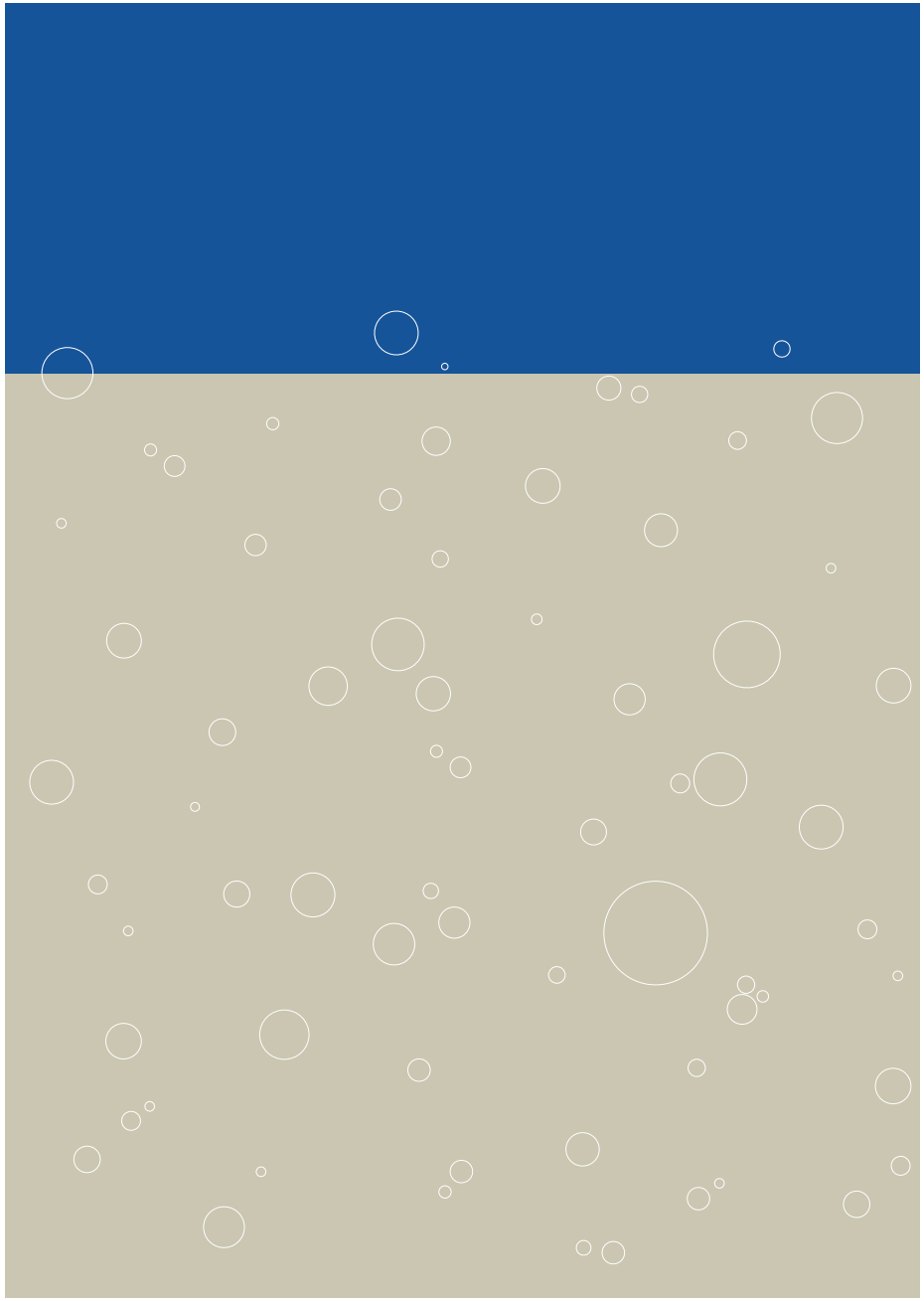
PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.



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 Fløⁱ, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

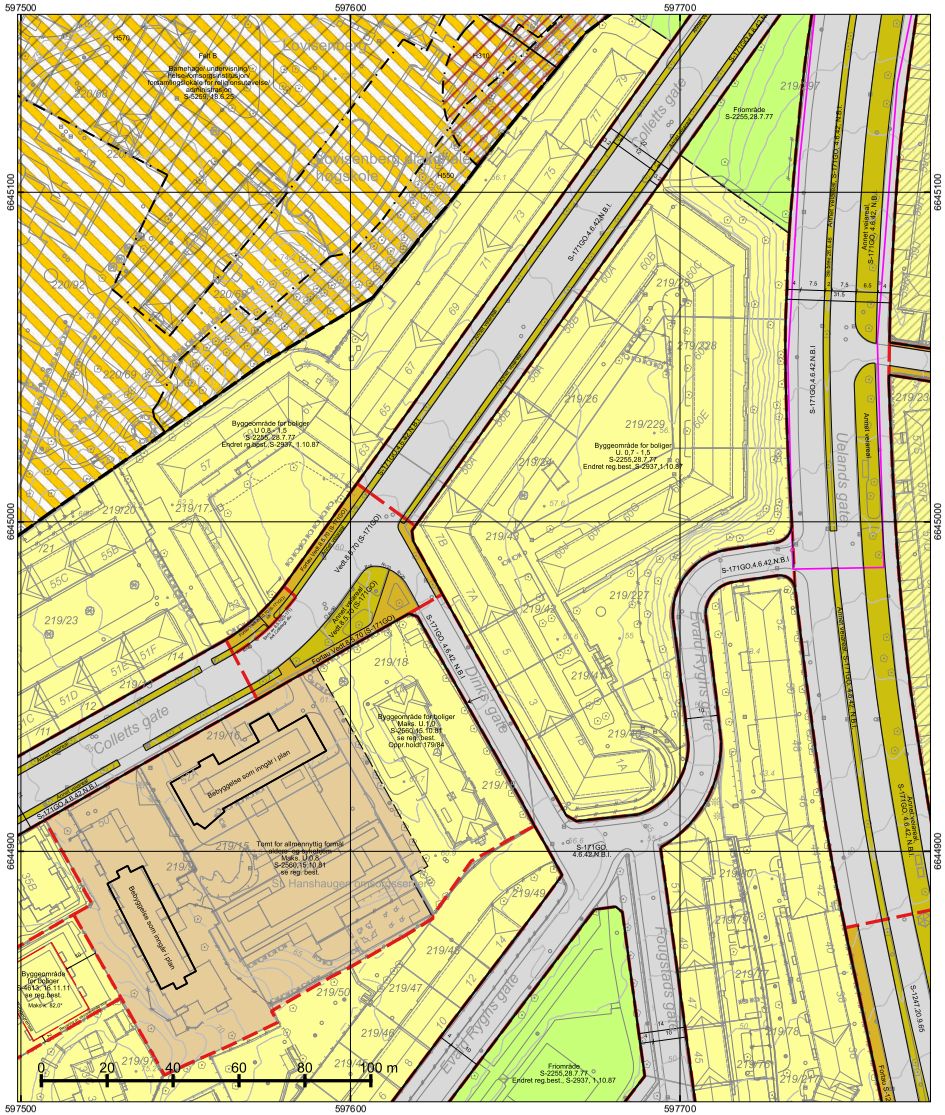
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

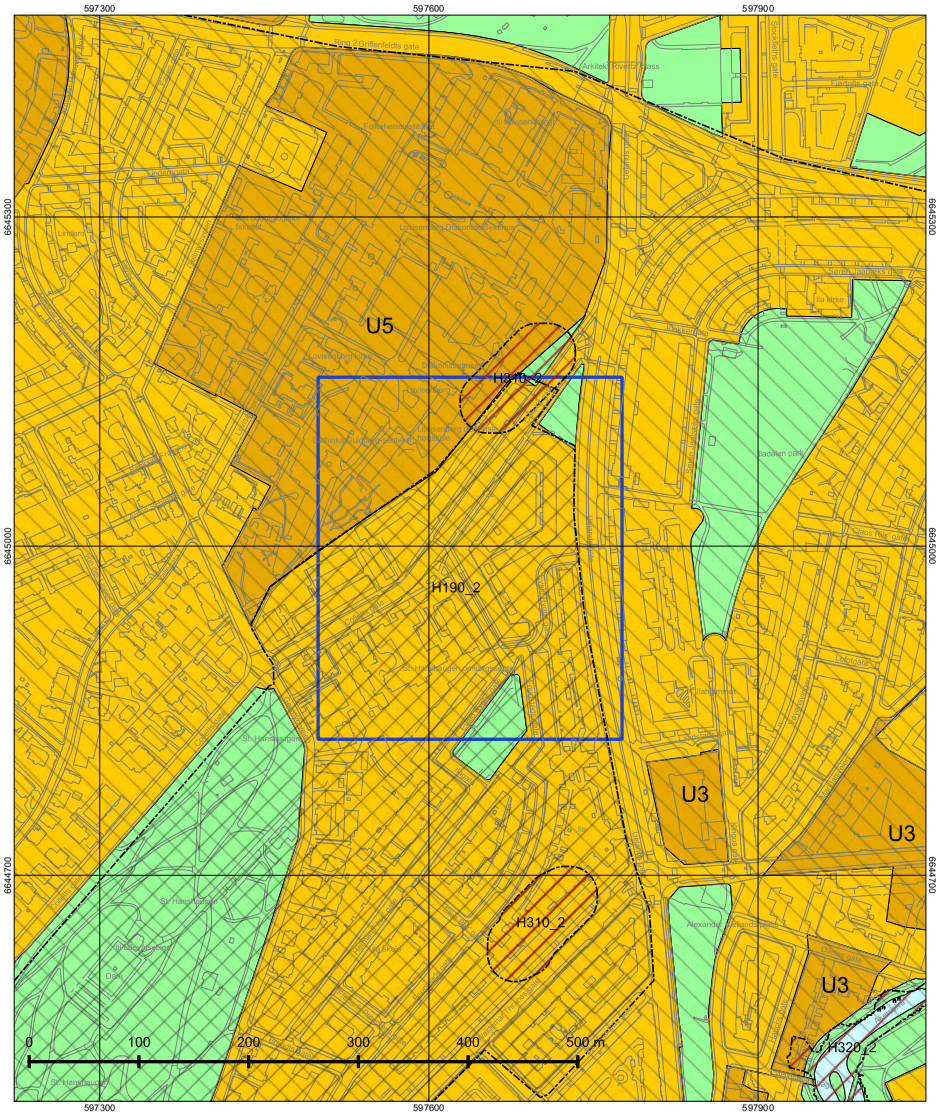
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring


597500
597600
597700
6645100
6645000
6644900
Colletts gate
Dirriks gate
Evert Rygns gate
Fougstads gate
Ulands gate
Hansjordet
Byggeområde for boliger U.0.8 - 1.5 S-2295,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 0,7 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Friområde S-2255,28.7.77
Friområde S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. U.t.o. S-2560,15.10.81 se reg.best. Gbnr hold:179/84
Bebyggelse som inngår i plan
Bebyggelse som inngår i plan
Byggeområde for boliger S-2613,4.10.11 se reg.best. Maks. %B.P.
Tomt for allmennyttig formål skoler og barnehager Maks. U.t.o. S-2560,15.10.81 se reg.best.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
S-171GO,4.6.42,N.B.I.
Vei S-171GO
Vei S-171GO
Vei S-171GO
Vei S-171GO
Annen veigrunn S-171GO,4.6.42,N.B.I.
Annen veigrunn S-171GO,4.6.42,N.B.I.
Annen veigrunn S-171GO,4.6.42,N.B.I.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157686/86532605
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	**Vedtatt:**	**Godkjent av bystyret:**	**Stadfestet av dept:**	**Byplan**
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

V080570

Endret linjeføring i Collets gate ved Diriksgate.

V080570 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.05.1970
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197002526
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se vedt. 20.10.70
Knytning(er) mot andre planer: S-171GO

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-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om andelsleiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

AL Ila Kvartal 5 Borettslag
Nedre Storgate 15
3015 Drammen

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen v/Parken
Eiendomsmegling AS
Sofie Berg
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.05.2026
5-0271/26	26/2144 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Diriks' gate 7 B - gnr./bnr./andel nr. 219/43/157 - Festeopplysninger

Saken gjelden festeforhold mellom AL Ila Kvartal 5 Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 19. mai 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en andelsleilighet i Diriks' gate 7 B på gnr./bnr. 219/43.

Festeavgiften
AL Ila Kvartal 5 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 229 072. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens § 13 om overdragelse
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

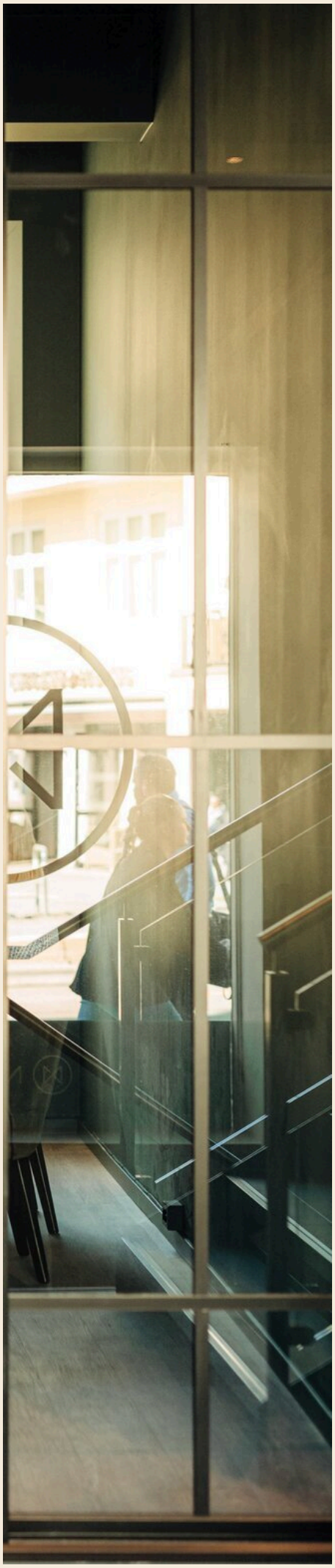
Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0271/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Diriks' gate 7B 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 43 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sofie Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
sofie.berg@nordvikbolig.no
993 99 669



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: