

Bygdøyveien 21E



Velkommen til

Bygdøyveien 21E



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

Idyllisk på Bygdøy

Lekkert og innbydende enderekkehus m/ solrike terrasser - Garasje - Hybel - Barnevennlig - Fine tur- og bademuligheter

Prisantydning	14 750 000,-
Fellesgjeld	204 047,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	14 963 335,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 017,-
BRA-i	168 kvm
Totalt BRA	193 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1987
Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bygdøyveien 21E - Et lekkert og gjennomført enderekkehus med attraktiv beliggenhet på Bygdøy. Boligen fremstår tidsriktig og moderne, har en svært innholdsrik planløsning og fine uteplasser. Boligen ligger tilbaketrukket i barnevennlige omgivelser på et bilfritt og hyggelig tun med mange småbarnsfamilier, lekeplass og et inkluderende naboskap.

- Høydepunkter:
- Peis i stuen
- 4 soverom i hoveddelen
- Hybel i 1.etasje med egen inngang
- Lave omkostninger - Ingen dok. avg.
- Boligen inneholder totalt 3 bad og vaskerom
- 5 min til Skøyen med en rekke servicetilbud
- Egen garasje på 19 kvm med el-billader og lagringsloft
- Parkering til ekstra bil, og gode muligheter for gjesteparkering
- Fantastiske rekreasjonsområder i nærheten som Kongsskogen , Bygdøy sjøbad og Huk

Arealer og innhold

BRA-i:	168 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	193 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Hoveddel: Entré, to soverom, vaskerom og bad. Hybel: Entré/disp.rom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse.

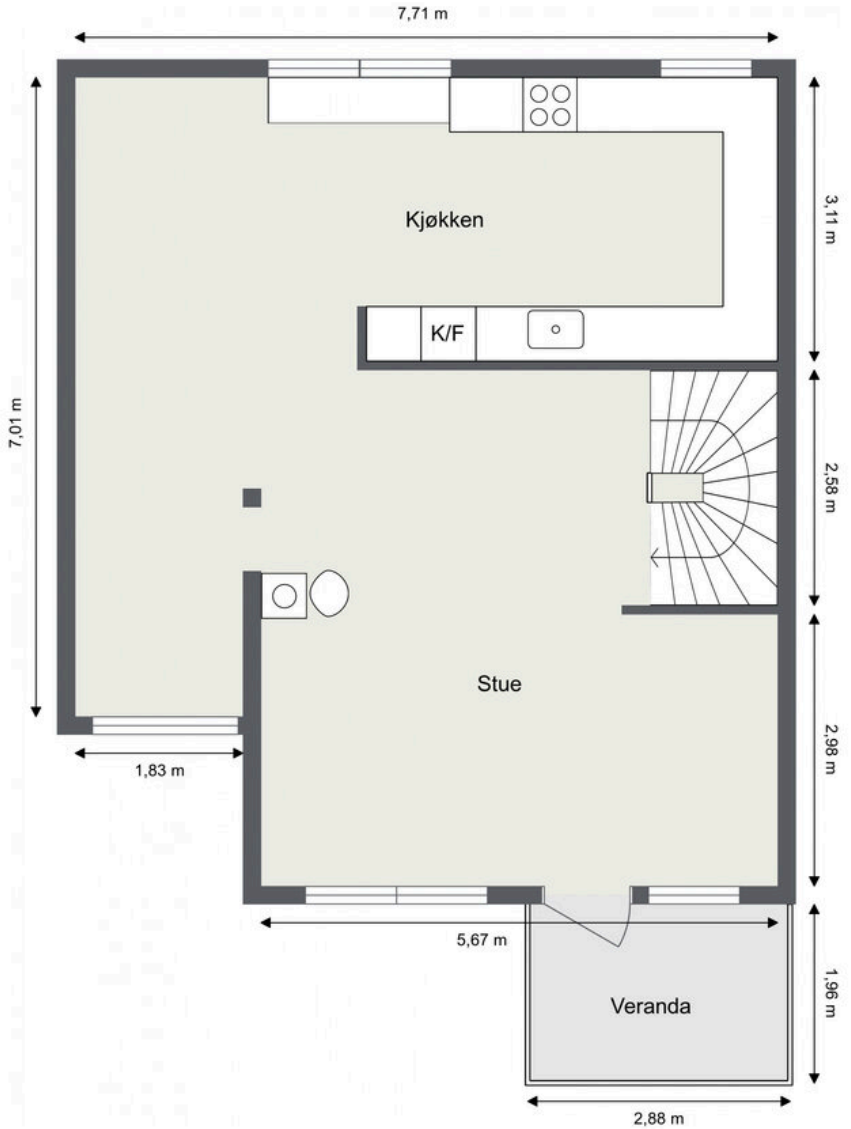
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Trapperom, 2 soverom og bad.
Total BRA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

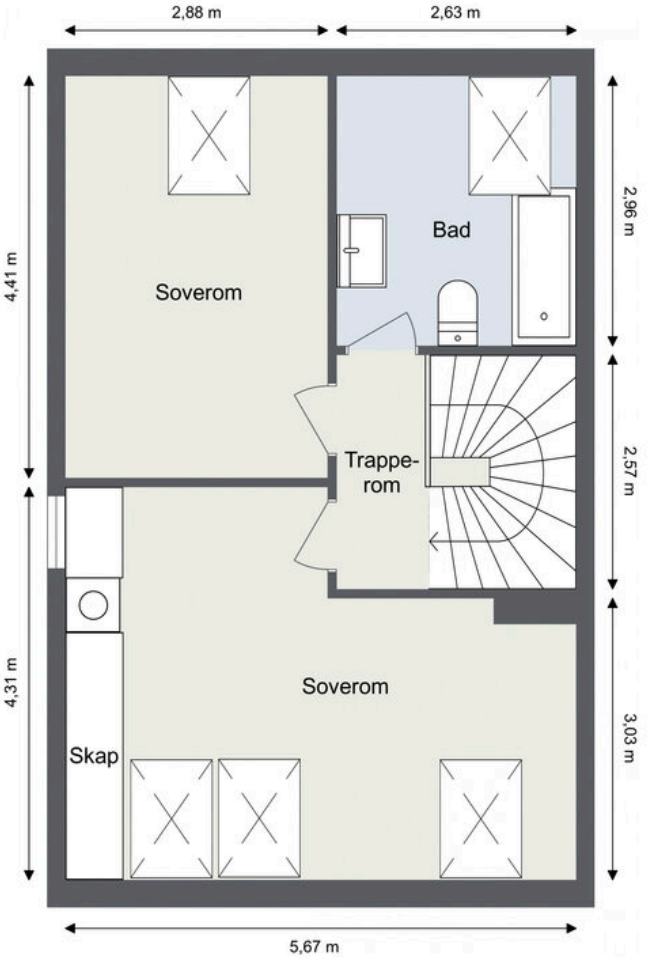
Utebod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder



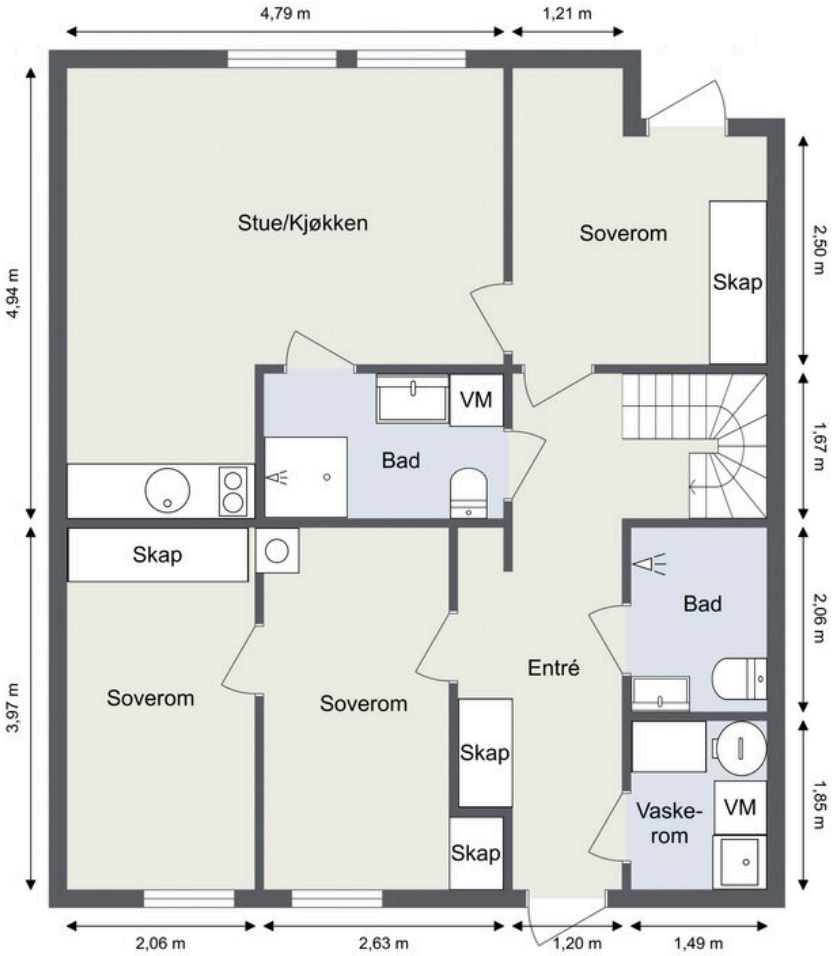
Forklaring av bilde/rommet

Tyder



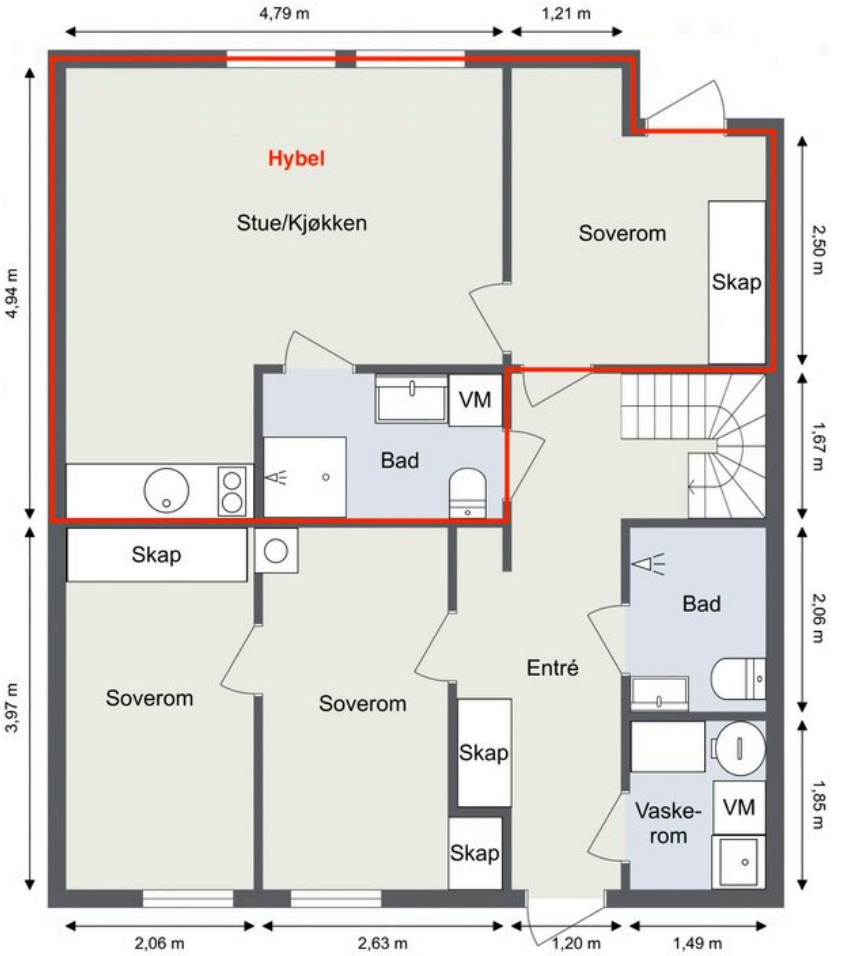
Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet




23


21




















































Miele
Miele














21

















Informasjon

Bygdøyveien 21E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0552/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Bygdøyveien 21E, 0287 OSLO
Gnr 2, bnr 752 i Oslo kommune
Andelsnr 22 i Hengsenga Borettslag, org.nr. 948309807

Selgere
Kim Andre Evensen
Ida Kindseth

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
4

Kjøpesum og omkostninger
14 750 000,- (Prisantydning)
204 047,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 954 047,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 963 335,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 972 635,- (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.

Arealer

BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Hoveddel: Entré, to soverom, vaskerom og bad. Hybel: Entré/disp.rom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Trapperom, 2 soverom og bad.
Total BRA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 6 kvm.

Ikke målbare arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 50 m^2.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Hoveddel: Entré, to soverom, vaskerom og bad. Hybel: Entré/disp.rom, stue/kjøkken og bad.
2. etasje: Stue og kjøkken.
3. etasje: Trapperom, 2 soverom og bad.

I tillegg har boligen utebod på ca. 6 kvm og egen garasje med el-billader og loftslagring.

Standard

Kjøkken, 2. etasje (hoveddel):
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2009.

Kjøkken, 1. etasje (hybel):
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.

Platetopp er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2009.

Bad, 1. etasje (hoveddel):
Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Dusj med forheng, servant og klosett. Innfliset speil og belysning over servant. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater.

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

Bad, 1. etasje (hybel):
Badet er i følge eier rehabilitert i 2009. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusjsone. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater.

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

Bad, 3. etasje:
Badet er i følge eier rehabilitert i 2009. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant. Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater.

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

Vaskerom:
Vaskerommet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Benkeskap og høyskap med glatte fronter. Heltre benkeplate. Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Malte plater på vegger.

Hulltaking: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Overflater på innvendige gulv:
1. etasje: Fliser i entré. Parkett i stue/kjøkken.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.
3. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Overflater på innvendige vegger:
1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Malt trepanel. Tapet.
3. etasje: Sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling:
1. etasje: Sparklet og malte plater. Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i stue/kjøkken.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue.
3. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 0,39 m - 3,38 m målt i ett soverom.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i stue/kjøkken og entré.

Etasjeskiller:
2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue.
3. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i to soverom.

Trapper:
Vinkeltrapper og rekkverk i tre.

Pipe:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i 1. etasje.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Ytterdører:
1. etasje: Isolert entrédør. Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Vinduer:
1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert på 90-tallet.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1984.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.
3. etasje: Takvinduer/overlysvinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Terrasse/veranda:
Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 18 m^2.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stedvis koblinger i plast og krombelagt kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerommet.

Bad 3. etasje: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Lokale stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1998, montert i skap i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2008, montert i kjøkkenbenk i 1. etasje. Strømtilførsel via stikkontakt.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer/friskluftsventiler på yttervegger i alle oppholdsrom. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Mekanisk avtrekk med ventiler i våtrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør våtrom.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i entré. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til betongdekke og oppretting med flytsparkel i entréen. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimat. Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad, 1. etasje (hoveddel).Det er registrert riss/sprekkdanneølser av enkelte flis i dusjsone. Målinger viser motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer rundt avløpsrør under servant, som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Bad, 1. etasje (hybel). Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Enkelte oppsprukne fuger og sprekkdannelser/krakelering av flere fliser. Oppsprukne fuger/fliser kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Bad, 3. etasje: Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Vaskerom. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje
- Overflater på innvendige gulv. Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger

kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
Det er registrert svelinnger/fuktskade i området rundt kjøleskapet i stue/kjøkken.
- Etasjeskiller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue og til ca. 29 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.
- Trapper. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
- Pipe. Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfelle er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt i 3. etasje, og det er derfor gitt tg 2.
- Ytterdører. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.
- Vinduer i 1. og 2. etasje. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
- Varmtvann. Varmtvannsberederen i kjøkken er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Stikkontakt er ikke kontrollert, da den er plassert med begrenset inspeksjonsmulighet.
- Ventilasjon. Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret og forskrift til avhendingsloven. Det mangler luftespalte under dør mot det ene badet i 1. etasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Avtrekksvifte er av eldre dato, med begrenset avtrekk ved funksjonstester under befaring. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
- Elektrisk anlegg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

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

Parkering

Det medfølger egen garasje med el-billader og loftslagring.

I tillegg til garasje, kan man ha ett kjøretøy på uteområdet. Det er ikke tillatt å ha mer enn ett kjøretøy stående på uteområdet til en hver tid. Det er også gjesteparkering, samt to ladestasjoner med betalingsløsning.

De som ikke disponerer bil, og ønsker å leie ut garasjen, kan gjøre dette, men da skal borettslaget eller andelseiere i borettslaget ha fortrinnsrett til å leie den aktuelle garasjen. Ønske om utleie skal formidles til styret, og tilbakemelding fra

styret skal være gitt før utleie kan skje. Har ikke henvendelsen blitt besvart innen en måned etter at styret mottok henvendelsen anses utleie for å være ok.

Modernisering og påkostninger

- Etablert garasjerekker i ca. 2015.
- Boligen er betydelig oppusset i 2009.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Bad er oppgradert i 2009 av tidligere eier - ikke kjennskap til hvem som har utført jobben.

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: Nye garasjer bygget av Karlshusgarasjene i 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet spotter i tak, skiftet termostat og utbedret avtrekksvifte av Tingvalla elektro AS i 2025.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i sammenheng med utbygging av garasjer. Kontakt styret for informasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Spør evt styret.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft er bygget ut på alle enhetene i 2008. Kontakt styret for ytterligere info. Tilbygget på denne enheten ble trolig bygget ut samtidig, men usikkert. Kontakt styret for ytterligere info.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Kontakt styret for informasjon.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kontakt styret for informasjon.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det kan forekomme sprekker i vegger med trepanel og mellom pipe og skillevegg. For øvrig se takstrapporten.

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.
Ja. Beskriv: Det har vært tilfeller med mus og maur. Styret utøver skadedyrkontroll om nødvendig.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke egen sikringsboks.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se Takstrapport 2025.

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? Se Takstrapport 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Påvirker ikke bruk av eiendomen, men Veidekke utbedrer fasaden og utearealet ved sitt hovedkontor på Skøyen, i tillegg er Ferd stadion nylig utbedret.

Bygningssakkyndig

Peder V. Aubert

Byggemåte

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Takrenner, nedløp og øvrig beslag i metall.

Byggemåte, garasje:
Garasjeplass i felles garasjerekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk leddport. Ladeboks for elbil er montert.

Loft med lagringplass over garasjerommet. Adkomst via loftsluke. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Byggemåte, utebod:
Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Profilert ytterdør i tre. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Det er etablert hybel i boligens 1. etasje med egen inngang.

Ved fremleie av leilighet/hybel skal godkjenning av styret foreligge. Søknad sendes USBL som fremmer den for styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad i 3. etasje, samt hele 1. etasje med unntak av vaskerommet.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 22 000 kwh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 017,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, lån og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold, forretningsførsel og Tv og internett.

Herav:
Felleskostnader kr. 5 864,-
Renter felleslån 4 kr. 701,-
Renter felleslån 3 kr. 208,-
Avdrag felleslån 4 kr. 321,-
Avdrag felleslån 3 kr. 923,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

All strøm som brukes i garasje betales av den enkelte andelseier. Dette faktureres en gang pr år etter forbruk, ved avlesing i januar.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Fellesutgifter kr. 8 017,- per mnd.
Eiendomsskatt faktureres via borettslaget i mai og oktober.
Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 250 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 500 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Hengsenga borettslag.

Hengsenga 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. Hengsenga borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948309807. Hengsenga borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

I 2024 har styret blant annet jobbet med følgende saker:
1. Trær i borettslaget:
Etter at et tre falt over garasjene i påsken 2024, ble arborist engasjert for å vurdere tilstand og tiltak på trær. Anbefalingen som kom senere medførte at noen trær ble felt og beskjæring gjennomført. Nå skal gjenstående trær være i bevaringsmessig stand, men likevel under observasjon fremover.

2. Prosjektene på Ferd stadion:
Helt siden prosjekte med skifte av banedekke, og senere oppføring av klubbhus og energibrønner, har borettslaget fulgt nøye med og bedt om at det tas tilstrekkelige tiltak for å forhindre skade på borettslaget. Det har blitt gjennomført rystelsesmålinger og setningsmålinger for å forsikre oss om at det ikke er forhold som potensielt kan medføre skade på eiendomsmassen vår. Nå etter hvert begynner prosjektene å sluttføres.

3. Forsikringssaker
I løpet av et år blir det meldt inn diverse saker til forsikringen. Det har i stor grad dreid seg om vannskader/vanninntrengning av ymse slag. Av tiltak for å forhindre fremtidige skader oppfordere styret alle til å gjøre enkle tiltak som forhindrer skade. Dette kan være tiltak som å sørge for tilstrekkelig varme påsatt i rom for å forhindre frost i rør, renske opp for løv og rusk rundt takvindu (NB! bare det som nås innenfra), renske rusk og løv fra takrenner som er lett tilgjengelig uten å utsette seg selv for fare, montere vannstopper der dette er aktuelt, f.eks vaskemaskin, oppvaskmaskin etc.

4. Vedlikehold:
Borettslaget er oppført i 1987, og det er klart at det er og vil bli behov en del vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Det gjennomføres tiltak etter hvert som økonomien tillater det, men slik at det viktigste prioriteres først.

5. økonomi
Borettslagets økonomi har de senere årene vært noe stram, og økonomien følges tett gjennom året. Styret ønsker å holde fellesutgiftene så lave som mulig, men de økonomiske forholdene har dessverre resultert i at fellesutgiftene har måttet øke noe, men likevel ikke nok til at økonomien er romslig. Det er mange prosjekter som har stått på blokka i lengre tid, men som ikke har blitt prioritert på grunn av andre utgifter til nødvendig vedlikehold og utbedringer. Av prosjekter som står på vent kan bl.a. nevnes opprustning av lekeplass og ny port til inngangspartiet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 204 047,-pr. 28.05.2025

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 119567014, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 28.05.2025: 1 220 523
Andel av saldo: 54 665
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2029)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 90417166520, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 28.05.2025: 1 031 450
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 423 180
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 265 320
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132673819, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 28.05.2025: 3 249 974
Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 31.03.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16363290454, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 28.05.2025: 3 335 289
Andel av saldo: 149 382
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2045)

Fellesformue

Kr 10 534,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 861 928,-. Overskuddet ble overført til sameiets egenkapital. For år 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 930 685,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr skal det gis beskjed til styret. Det gis tillatelse til hund eller katt, men ikke mer enn ett dyr for hver husstand. Styret kan gi dispensasjon utover ett dyr. Hund skal føres i bånd innenfor lagets område. Katt holdes borte fra sandkassen. Skitt skal fjernes. Dyret skal ikke etterlates alene over lang tid, slik at det skaper uro for andre beboere. Ved vedvarende brudd på disse reglene vil styret ta affære. Se husordensreglene punkt 4.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615797

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 080 kvm (Eiertomt)
Borettslagets fellesarealer er opparbeidet som et tun med grøntområder og lekeapparater, som er et naturlig samlingspunkt for barna i nærområdet.

Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen og stedlige vekster, samt sittegrupper og lekeapparater. Borettslaget eier også tomten hvor garasjeanlegget er plassert(bnr/gnr: 2/751). Det er gjesteparkering for gjester til borettslaget.

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

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygdøyveien ligger sentralt og idyllisk til på populære Bygdøy. Mellom Frogner og Bestumkilen kan du nyte rolige omgivelser med natur og sjø, samtidig som du har enkel tilgang til alt hovedstaden har å tilby. Barnevennlig og svært ettertraktet område i god nærhet til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Dette er en sjelden perle som må sees!

Aktiviteter og fritid:
Med tanke på den sentrale beliggenheten, er det et meget godt utvalg av aktiviteter i området, både inne og ute. I nabolaget har man blant annet flere volleyballbaner, fotballbaner, tennisklubb, seilforening, curling m.m. Utenom dette er det en rekke vakre tur- og sykkelstier. Er du interessert i å trene på treningssenter, er både Sats treningssenter og Evo fitness på Sjølyst, en liten gåavstand fra eiendommen. Er du glad i å bade, er det mange flotte strender langs hele kysten. På sommeren kan du ta en deilig tur til Huk badestrand, Paradisbukta eller Bygdøy Sjøbad - perfekte steder for hele familien! Kongeskogen er et annet fantastisk tilbud i nærheten, hvor du kan nyte freden og roen i et totalfredet område.

Servicetilbud:
Bygdøy er kjent for sine museer og du har et godt utvalg av dem i nærheten. Alt fra sjøfartsmuseet til Fram, Kon-Tiki, Oscarshall og folkemuseet hvor historie og kultur kun er et lite steinkast unna. Folkemuseet har et tradisjonsrikt julemarket hvert år med markedsboder, julepyntede stuer og hus, førjulskonserter, familieforestillinger og julekåserier. Karenslyst allé er en av byens mest populære gater med et rikt og spennende utvalg av forretninger. Og med Frogner og Bygdøy allé i nærheten, har du enda flere alternativer for en kulinarisk opplevelse eller en shoppingtur. Fra boligen er det også gangavstand til Aker brygge langs Frognerstranda og kort vei til Frognerparken. På skøyen har man et godt utvalg av matbutikker med blant annet en stor MENY- butikk ol.

Barnehager og skoler:
Det er et godt utvalg av barnehager å velge imellom på Bygdøy. Kongeskogen barnehage, Bergebo, Hakkespretten barnehage og Frognerkilen barnehage ligger alle i god nærhet til eiendommen og har en fin intern beliggenhet i forhold til natur og friluft. Boligen sokner til Bygdøy barneskole og Ruseløkke ungdomsskole. Nå det gjelder videregående skoler, er det mange valgmuligheter. Vika Vgs., Hartvig Nissen Vgs. og WANG toppidrett er noen av de for å nevne noen.

Offentlig kommunikasjon:
Boligen ligger svært godt til når det gjelder offentlig kommunikasjon. Skøyen ligger ca. 9 minutter fra boligen og er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Både buss, trikk, tog og flytog er i umiddelbar nærhet med hyppige adganger. Utenom dette er det gode sykkelmuligheter inn til Oslo sentrum langs Frognerkilen. Fornebubanen er planlagt klar 2027.

Skoler og barnehager

Bergebo.
Ruseløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 16.05.1990.
Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 21.09.1999.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig datert 25.10.2013.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Deler av kjøkken/stue i hybel står i bygningstegningene oppført som bod. Soverommet i hybel har ikke vindu slik det er tegnet inn i tegningene for påbygg. På senere tegninger i forbindelse med utbygging av loft står rommet oppført som gang. Bad i hoveddel i 1. etasje står i tegningene oppført som wc, rommet er også utvidet inn i entré/hall. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette.

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 boligformål.

Reguleringsplan: V070704, Mindre vesentlig endring av S-2707,Hengsengveien, slik at boligbebyggelsen i felt B og C tillates med utnyttbart loft i 3. etasje og endret utnyttelse som følge av dette. Se bygningstegninger i reg.best.
Reguleringsplan: S-4637, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bygdø kongsgård og folkepark. Ny § 21 vedtatt 16.9.21, BUU-sak 181/21.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Hengsengveien 2 C - Oppføring av dobbelgarasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200707961

Bygdøyveien 62 med flere - Forhåndskonferanse - Sykkelvei med fortau
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552680

Bygdøyveien 48 - Bruksendring av lager til ysteri og fasadeendringer - Fruktlåven
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550257

Hengsengveien 31 - Forhåndskonferanse - Oppgradering av Bygdøy sjøbad
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455404

Bygdøyveien 22 - Oppføring av klubbhus for Monolitten IL - Ferd stadion
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316715

Bygdøy sjøbad ved Hengsengveien 31 - Etablering av basestasjon for mobilkommunikasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202314657

Bygdøyveien 48 - Etablering av ny teknisk infrastruktur - Fruktlåven
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313676

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
06.11.1967 - Dokumentnr: 15308 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:261
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.05.1986 - Dokumentnr: 29648 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1989 - Dokumentnr: 71378 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1995 - Dokumentnr: 62335 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten vedr. nybygg bod for søppelkasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskom.v/Plan-bygningsetaten.
Med flere bestemmelser

28.09.1961 - Dokumentnr: 12110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:2 Bnr:115

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 127 800,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 467,-

Samlet skal selger betale kr. 215 957,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Bygdøyveien 21E

Bygdøyveien 21E

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
301 elever, 14 klasser	1.5 km	
Skøyen skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
673 elever, 40 klasser	1.7 km	
Smestad skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
604 elever, 33 klasser	2 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	7 min	🚗
80 elever, 18 klasser	4.8 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	9 min	🚗
402 elever, 22 klasser	5.4 km	
Oslo Private Gymnasium	6 min	🚗
167 elever, 9 klasser	3.6 km	
Oslo Handelsgymnasium	8 min	🚗
816 elever, 33 klasser	3.6 km	

Sport

Ferd stadion	4 min	🚶
Casinetto balløkke	16 min	🚶
EVO Sjølyst	9 min	🚶
SATS Sjølyst	9 min	🚶

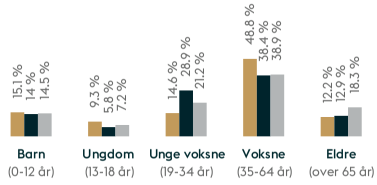
Offentlig transport

Sjølyst	8 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km	
Skøyen stasjon	9 min	🚶
Linje L1, RE10, R12, R13	0.7 km	
Thune	12 min	🚶
Linje 13	0.8 km	
Nationaltheatret	8 min	🚗
Linje 1, 2, 3, 4, 5	4.3 km	
Oslo S	11 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km	

Barnehager

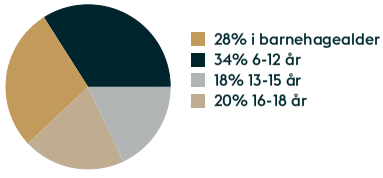
Tingeliten Kanvas-barnehage (1...	16 min	🚶
33 barn	1.1 km	
Askeveien barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
87 barn	1.2 km	
Casinetto Borettslags barnehag...	18 min	🚶
18 barn	1.3 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kongsgården	206	98
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



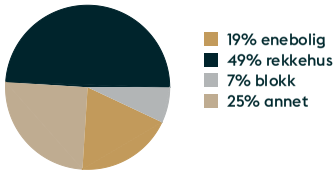
Ladepunkt for el-bil

Meny Skøyen	8 min	🚶
Coop Mega Sjølyst	9 min	🚶

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BYGDØYVEIEN 21 E, 0287 OSLO

Gnr: 2 Bnr: 752 301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	27/05/2025
Utskriftsdato:	29/05/2025
Oppdragsnummer:	97657
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis 1.-, 2. etasje og loft.

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke og en utebod i forbindelse med inngangspartiet.

Standard
Bolig med normal standard. Enkelte elementer er av eldre dato.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Etablert garasjerekker i ca. 2015.
Boligen er betydelig oppusset i 2009.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1987, påbygget i 1999, innredet loftsetasjen i 2008, og disse tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Loft)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Loft)
- Ytterdører
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Innvendige dører

Tilstandsgrad 3:

- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 30 000 – 60 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kim Andre Evensen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Kim Andre Evensen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 2 Bnr: 752
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5075.7 m²
Adresse:	Bygdøyveien 21 E, 0287 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Hengsenga Borettslag
Organisasjonsnr:	948 309 807
Eier:	Kim Andre Evensen og Ida Kindseth
Andelsnummer:	22

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	68	68	0
2. etasje	65	65	0
Loft	35	35	0
Sum bolig:	168	168	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré	
2. etasje	Kjøkken, Stue	
Loft	Bad, To soverom, Trapperom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	68	0	0	18
2. etasje	65	0	0	6
Loft	35	0	0	0
Sum bolig:	168	0	0	24
Sum BRA:	168			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré		
2. etasje	Kjøkken, Stue		
Loft	Bad, To soverom, Trapperom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 50 m².

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	19	0	19
Loft	0	0	0
Sum bolig:	19	0	19

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Loft		Loft

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	19	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	0	19	0	0
Sum BRA:	19			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	
Loft		Loft	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 12 m².

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	6	0	6
Sum bolig:	6	0	6

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	6	0	0
Sum bolig:	0	6	0	0
Sum BRA:	6			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Takrenner, nedløp og øvrig beslag i metall.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelsen er utført etter dagens bruk av rommene.

Det foreligger ferdigattest, datert 21.10.1999: Påbygg.
Det foreligger ferdigattest, datert 25.10.2013: Ombygget/innredet loftsetasjen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderinger de siste fem år, som er av en art som krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert entrédør. Terrassedør med tolags isolerglass, fra byggeåret.
2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Entrédøren lager ulyd ved åpning/lukking. Dørene er hard og åpne/lukke og har behov for justering.

Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert på 90-tallet. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1984.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

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

Vinduer

Beskrivelse: Loft: Takvinduer/overlysvinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 18 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er registrert sprekkdannelser i treverk i flere områder.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i entré. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til betongdekke og oppretting med flytsparkel i entréen. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimat. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

Tyder

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Det er krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale fra pipe. I dette tilfelle er mindre enn 10 cm. Kravet er ikke oppfylt i loftsetasjen, og det er derfor gitt tg 2. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stedvis koblinger i plast og krombelagt kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad loft: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Lokale stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1998, montert i skap i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2008, montert i kjøkkenbenk i 1. etasje. Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen i kjøkken er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Stikkontakt er ikke kontrollert, da den er plassert med begrenset inspeksjonsmulighet.

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

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer/friskluftsventiler på yttervegger i alle oppholdsrom. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Mekanisk avtrekk med ventiler i våtrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør våtrom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret og forskrift til avhendingsloven.

Det mangler luftespalte under dør mot det ene badet i 1. etasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Avtrekksvifte er av eldre dato, med begrenset avtrekk ved funksjonstester under befaring.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

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

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2009.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

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

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad i loftetasje, samt hele 1. etasje med unntak av vaskerommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue.

Loftsetasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 17 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue og til ca. 29 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapper og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Tyder

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2009.

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2009.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Fliser i entré. Parkett i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Det er registrert svelinnger/fuktskade i området rundt kjøleskapet i stue/kjøkken.

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

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: Sparklet og malte plater.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Malt trepanel. Tapet.
Loftsetasje: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje: Sparklet og malte plater. Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i stue/kjøkken.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue.
Loftsetasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 0,39 m - 3,38 m målt i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Glatte innvendige dører. Brannsertifiserte dører mellom entré-bad og entré-soverom.

Tilstandsvurdering: Enkelte dører tar i karmen og har behov for justeringer. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Loftsetasje: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre svellinger i underkant av dørbladet til badet. TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
2. etasje: Benkeskap med glatte fronter i stue.
Loftsetasje: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i begge soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2009. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusjsone. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Enkelte oppsprukne fuger og sprekkdannelser/krakelering av flere fliser. Oppsprukne fuger/fliser kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes.

Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

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

Tyder

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Håndtak til en dusjdører mangler. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert riss/sprekkdanneølser av enkelte flis i dusjsone. Målinger viser motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone, dette medfører risiko for vannansamling.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer rundt avløpsrør under servant, som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Innfliset speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med forheng, servant og klosett.

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

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

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

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum.

Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap og høyskap med glatte fronter. Heltre benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

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

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Loft

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2009. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Loft

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Målinger viser utilstrekkelig fall på deler av gulvet.

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

Overflater på innvendige vegger – Bad, Loft

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre sprekkdannelser over klosettet.

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

Fast inventar – Bad, Loft

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Loft

Beskrivelse: Innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Loft

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjeplass i felles garasjerekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk leddport. Ladeboks for elbil er montert.

Loft med lagringplass over garasjerommet. Adkomst via loftsluke.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kindseth, Ida	9578-5994-4-512860	2025-06-07 14:34:46
Evensen, Kim Andre	9578-5995-4-818339	2025-06-07 14:34:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0552/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøyveien 21E, 0287 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ida Kindseth, Kim Andre Evensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2013

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: SP615797
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad er oppgradert i 2009 av tidligere eier - ikke kjennskap til hvem som har utført jobben

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: Nye garasjer bygget av Karlshusgarasjene i 2017.

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: Skiftet spotter i tak, skiftet termostat og utbedret avtrekksvifte av Tingvalla elektro AS i 2025.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i sammenheng med utbygging av garasjer. Kontakt styret for informasjon.

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

Eventuell kommentar: Spør evt styret.

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft er bygget ut på alle enhetene i 2008. Kontakt styret for ytterligere info. Tilbygget på denne enheten ble trolig bygget ut samtidig, men usikkert. Kontakt styret for ytterligere info.

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

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

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

Eventuell kommentar: Kontakt styret for informasjon.

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? Kontakt styret for informasjon.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det kan forekomme sprekker i vegger med trepanel og mellom pipe og skillevegg. For øvrig se takstrapporten.

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

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

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller med mus og maur. Styret utøver skadedyrkontroll om nødvendig.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke egen sikringsboks.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se Takstrapport 2025

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? Se Takstrapport 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Påvirker ikke bruk av eiendomen, men Veidekke utbedrer fasaden og uteareralet ved sitt hovedkontor på Skøyen, i tillegg er Ferd stadion nylig utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 13-0552/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evensen, Kim Andre	2025-06-07	Kindseth, Ida	2025-06-07

Identifikasjon

bankID Evensen, Kim Andre

Identifikasjon

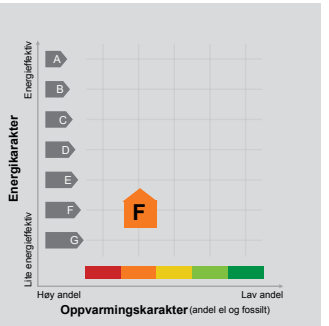
bankID Kindseth, Ida

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøyveien 21E
Postnummer	0287
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	752
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81020760
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132345
Dato	07.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 202 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 202 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Hengsenga borettslag	**Vår ref.:**	985/22	**Fødselsdato eier:**	26.12.1982
Bygdøyveien 21 E	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	07.12.1982
0287 OSLO	**Eiere:**	Ida Kindseth, Kim Andre Evensen		
Organisasjonsnr: 948 309 807	**Andelsnr:**	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 023**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 864
	Renter felleslån 4	706
	Avdrag IN-lån	-1 174
	Renter felleslån 3	212
	Renter IN-lån	1 427
	Avdrag IN-lån	1 174
	Avdrag felleslån 4	319
	Renter IN-lån	-1 427
	Avdrag felleslån 3	922

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 017**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 864
	Renter felleslån 4	701
	Avdrag IN-lån	-1 179
	Renter felleslån 3	208
	Renter IN-lån	1 413
	Avdrag IN-lån	1 179
	Avdrag felleslån 4	321
	Renter IN-lån	-1 413
	Avdrag felleslån 3	923

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	204 047	Gjeld siste årsoppg.:	210 440
Klient ajourf. lån:	13 497 922,30	Klient gj. s. årsoppg.:	9 831 799

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 119567014, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 28.05.2025: 1 220 523
Andel av saldo: 54 665
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2029)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 90417166520, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 28.05.2025: 1 031 450
Andel av saldo: 0

Boligopplysninger:

Hengsenga borettslag	**Vår ref.:**	985/22	**Fødselsdato eier:**	26.12.1982
Bygdøyveien 21 E	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	07.12.1982
0287 OSLO	**Eiere:**	Ida Kindseth, Kim Andre Evensen		
Organisasjonsnr: 948 309 807				

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 423 180
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 265 320
Full IN
IN lån, Flytende rente, IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132673819, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 28.05.2025: 3 249 974
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2016 (siste termin 31.03.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16363290454, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 28.05.2025: 3 335 289
Andel av saldo: 149 382
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Helge Mykland
Adresse:	Bygdøyveien 23 C
Postnr/-sted:	0287 OSLO
Telefon:	Mob.: 47702057
E-post:	hengsengabrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

Utestående saldo: **8 023**

Felleskostnader:	8 023	Restanse:	8 023
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	210 440	Andre inntekter:	448
Annen formue:	10 534	Utgifter:	11 712		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	320 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987
Gårds/bruksnr:	2/752
Bygningstype:	RH

Boligopplysninger:

Hengsenga borettslag
Bygdøyveien 21 E
0287 OSLO

Vår ref.: 985/22
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Ida Kindseth, Kim Andre Evensen

Fødselsdato eier: 26.12.1982
Fødselsdato medeier: 07.12.1982

Organisasjonsnr: 948 309 807

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7278

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615797

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	13.03.1987	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Parkering: P-pl./gar. følger andelen.

Borettslaget har fire lån, og det fjerde lånet er fra 1.12.2022 skilt ut fra felleskostnader drift og betales utenom som de andre tre lånene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor 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

Regler for bruk og drift av garasjene

Vedtatt på generalforsamling 22. mai 2017.

1. Alle som disponerer bil, skal primært benytte garasje til å hensette bil.
2. Uteplasser disponeres for øvrig slik at alle andelseiere kan parkere her ved behov
3. De som disponerer bil kan ikke under noen omstendighet leie ut sin garasje til andre. Dette vil skape større press på gjenværende plasser, noe som ikke er ønsket.
4. De som ikke disponerer bil, og ønsker å leie ut, kan gjøre dette, men da skal borettslaget eller andelseiere i borettslaget ha fortrinnsrett til å leie den aktuelle garasjen. Ønske om utleie skal formidles til styret, og tilbakemelding fra styret skal være gitt før utleie kan skje. Har ikke henvendelsen blitt besvart innen en måned etter at styret mottok henvendelsen anses utleie for å være ok.
5. Styret utarbeider egen plan for hvordan de som har tilhengere kan benytte garasjetomta. I prinsippet er det ikke ønskelig at tilhengere over lang tid tar opp parkeringsplasser, og at disse derfor henvises til egnet areal for øvrig eller til gateparkering.
6. Ingen kan utendørs på garasjeanlegget ha mer enn ett kjøretøy utover de garasjer man eier eller disponerer. Disponerer man en garasje, kan man i tillegg ha ett kjøretøy på uteområdet, totalt to kjøretøy. Disponerer man to garasjer, kan man ha to kjøretøy i garasje og i tillegg ett til på uteområdet, dvs tre kjøretøy totalt. Ingen kan med andre ord ha mer enn ett kjøretøy stående ute på garasjeområdet til en hver tid. For de som leier ut sin bolig helt eller delvis, inngår leietakers kjøretøy i ”husstanden” og det totalt antall kjøretøy som kan oppholde seg på garasjeanlegget til en hver tid.
7. Styret vil utarbeide egne regler for bruk av ladepunkter for el-bil utendørs.
8. Lading av el-bil i garasje skal kun skje ved bruk av ladebokser som er montert til formålet. Skade som oppstår ved lading i andre el-punkter vil skadevolder stå ansvarlig for.
9. All strøm som brukes i garasje betales av den enkelte andelseier. Dette faktureres en gang pr år etter forbruk, ved avlesing i januar.
10. Alle andelseiere får utlevert noe utstyr/materiell, herunder portåpnere. Den enkelte står ansvarlig for dette utstyret/materiellet, og må erstatte dette om det skades eller går tapt. Alt utstyr skal følge med hvis andelen overdras til andre.

Vedtekter

For
Hengsenga Borettslag org nr 948 309 807

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember1985, sist endret på generalforsamling 4. mai 2005

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Hengsenga borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, vindu, utgangsdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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

laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

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

GJELDENDE HUSORDENSREGLER FOR HENGSENGA BORETTSLAG

I dette notatet har vi samlet de reglene som er vedtatt for borettslaget vårt. Denne boformen med det fellesskap den innebærer gjør det nødvendig å ha endel regler.
Vis hensyn til dine naboer, gjør Hengsenga Borettslag til et trivelig sted å bo!

1. Ro i leiligheten

Bråk må unngås. Det skal normalt være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl 24.00 til kl 08.00 i helger. Radio/TV skal dempes slik at naboer ikke forstyrres. Varsle dine naboer på forhånd om du skal ha et selskap hvor det muligens blir litt sent.

2. Skader

Ved skader forårsaket ved grov uaktsomhet av borettshaver dekkes egenandelen i forsikringssaken av den enkelte borettshaver. Skader skal omgående meldes til lagets styre. Alle som har tilgang til stoppekran til utevann er ansvarlig for å stenge denne før det fryser.

3. Fremleie

Ved fremleie av leilighet/hybel skal godkjenning av styret foreligge. Søknad sendes USBL som fremmer den for styret.

4. Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr skal det gis beskjed til styret. Det gis tillatelse til hund eller katt, men ikke mer enn ett dyr for hver husstand. Styret kan gi dispensasjon utover ett dyr. Hund skal føres i bånd innenfor lagets område. Katt holdes borte fra sandkassen. Skitt skal fjernes. Dyret skal ikke etterlates alene over lang tid, slik at det skaper uro for andre beboere. Ved vedvarende brudd på disse reglene vil styret ta affære.
Det anbefales at alle som eier hannkatter, sørger for å få disse kastrert.

5. Tørking av tøy

Hvis tøy skal henges ute, skal det henge slik at det er minst mulig sjenerende for andre beboere. Heng ikke ut tøy på offentlige høytidsdager.

6. Fasade

Ved anskaffelse av markiser, blomsterkasser og lignende er leilighetens innehaver ansvarlig for at disse monteres slik at det ikke oppstår fare for andre. Ved endring av fasadenes utseende skal tillatelse bli gitt av styret.

7. Antenne/parabol

Hengsenga Borettslag har felles TV-anlegg gjennom parabol montert på 21-rekka. Det er ikke tillatt for andelseiere eller beboere å montere parabol på taket eller på fasaden for øvrig.

8. Husholdningsavfall

Søppel skal pakkes godt inn og legges i søppelkassene. Søppel skal aldri settes utenfor kassene. Det er bare husholdningsavfall som skal kastes i søppelkassene. Hvis du har store ting du vil bli kvitt, må du sørge for å fjerne disse selv.

9. Renhold/beplanting

Alle skal holde sitt uteområde rent og ryddig. Dette omfatter også partiet foran uteboden og gjerdet.

10. Lek på området

Se etter at beplantning ikke ødelegges ved lek. Fotballsparking er ikke tillatt inne på området. Lek med høyt støynivå bør unngås, lek ute etter kl 20.00 skal ikke sjenere naboene.

11. Dugnad

Styret innkaller til dugnad når dette er nødvendig. Fullmakt til å innføre dugnadsavgift er gitt av lagets generalforsamling.

12. Bilbruk

Bare absolutt nødvendig kjøring er tillatt inne i borettslaget. Parkering inne i borettslaget er forbudt.

13. Garasjer/parkeringsplass

Garasjene skal holdes låst. Husk å slukke lys. Brennbare ting (bensin, o.l.) må ikke oppbevares. Brannforskriftene setter klart forbud mot dette. Området skal holdes rent og vask og reparasjoner av bil skal foregå på anvist sted. Det er ikke tillatt å sette opp skillevegger mellom garasjene. Unngå eksosflekker og oljeflekker på garasjedørene. Biler uten skilt og bildeler skal ikke settes igjen på plassen.

Disse vedtak er gjort på generalforsamling 22. mai 2003.
Pkt 4 endret på generalforsamling i 2007.
Pkt 7 endret på generalforsamling 2008.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, 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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hengsenga borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken Kafe. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aina Marie Lien

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: 9
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. 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 på kr 95 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 95.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Juletretenning

Foreslår et juletre på lekeplassen om vinteren, med felles juletretenning, gløgg og pepperkaker el., hver jul. Stas for små barn, og anledning til å bli bedre kjent med naboene :)

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt - men styrets innstilling til forslag ble stemt over og vedtatt.

Styrets innstilling:
Det har tidligere vært både juletre og juletretenning i borettslaget. Det skjedde ikke hvert år, men var særdeles hyggelig de gangene det faktisk ble gjennomført. Under og etter pandemien, har det ikke vært noen juletretenning. Styret synes, i likhet med forslagsstillere, at dette er en hyggelig anledning, spesielt for barna, men også for de øvrige til å møtes og slå av en prat og bli bedre kjent. Forslaget stiller i samme kategori som sommerfest, som også tidligere har vært arrangert i borettslaget med stor suksess. Det som imidlertid er svært etterlengtet er at ikke bare styret står for slike arrangementer, men at det nedsettes en komite av frivillige som kan være ansvarlig for å planlegge og gjennomføre slike hyggelige sosiale tiltak. Styret støtter forslaget om juletre og juletretenning, men ønsker en komite av frivillige, som kan jobbe bredere med planlegging og gjennomføring av ulike sosiale og hyggelige tilstelninger, og så vil styret selvsagt bidra med det som naturlig ligger dertil.

Forslag til alternativt vedtak som ble vedtatt:
Det nedsettes en komite i borettslaget som foreslår, planlegger og gjennomfører tilstelninger i borettslaget. Komiteen virker i første omgang i to år, og deretter velges ny komite, hvor gjenvalg selvsagt er tillatt for de som vil bidra ut over første periode. Komiteen holder dialog med styret for de ulike tilstelninger, og styret setter- og følger opp de økonomiske rammer.

5.2 Styrets ansvar for utbedring av HMS-relaterte feil og mangler innrapportert av beboere.

Bakgrunn: I forbindelse med at det er lagt fram HMS-informasjon til beboere, ønskes opplysninger om styrets oppfølging av «feil og mangler som rapporteres inn» (kfr. HMS-skjemaet.) Basert på tidligere info fra styret om vår økonomi er det nærliggende å spørre seg om det er et visst etterslep i utbedring av helserelaterte skader og mangler i borettslaget. (er f. eks. vedlikeholdsbudsjetteringen i samsvar med det aktuelle registre skadeomfanget ?) Vi formoder at alle innrapporterte forhold blir registrert på en etterrettelig måte, og at styret har en viss tidsplan for når utbedringer må foretas.

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller, men hun legger frem et alternativt vedtak: "Generalforsamlingen anmoder styret om må utarbeide en standard for vedlikehold og nyanskaffelser av defekte vifter".

Forslaget ble ikke vedtatt.
Styret vil allikevel dele informasjon om prosessen for avviksregistrering og - håndtering.

5.3 Sand kassa

Vi trenger tilbake sand kassa inne borettslag , vi er flere eldre som trenger sand kassa i nærheten , takk

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, men styret skal informerer i skriv til beboerne om hvor sandkasse står i god tid før vinteren kommer. Hvis kassen er defekt så blir ny kasse kjøpt inn.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Helge Mykland ble valgt som styreleder for 2 år i 2023. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Helge Mykland for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sindre Seim og Charlotte Thiis-Evensen ble begge valgt som varamedlemmer for ett år i 2024. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Charlotte Thiis- Evensen for ett år.
Valgt ble: Aina Marie Lien for ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: styreleder

6.5 - Valg av styremedlemmer

Stein Arild Aarland ble valgt som styremedlem for ett år i 2024.
Karianne Warp har trukket seg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble Sindre Seim som styremedlem for ett år.
Valgt ble Vidar Teigen Andersen for 2 år.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Aina Marie Lien /s/

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hengsenga borettslag mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Rohdeløkken Kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stefan David Loo

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: 12
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt:14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 95 000 gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 95.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring: Egenandel på forsikring

I dag betaler borettslaget egenandelen i forsikringssaker hvor bygningsforsikringen brukes så lenge andelseier ikke har opptrådt grovt uaktsomt. Egenandelen er i dag på kr. 10.000. Det vanlige i borettslag og eierseksjoner er at egenandelen betales av den som har vedlikeholdsansvaret.
1. Dagens husordensregler punkt 2 sier følgende: "Ved skader forårsaket ved grov uaktsomhet av borettshaver dekkes egenandelen i forsikringssaken av den enkelte borettshaver. Skader skal omgående meldes til lagets styre."
2. Det foreslås også at bestemmelsen flyttes fra husordensreglene til vedtektene.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Karianne Warp ble i fjor valgt for 1 år som styremedlem.
På valg.

Stein Arild Aarland ble i fjor valgt for 1 år som styremedlem.
På valg.

Sara Moe ble i fjor valgt for 2 år. Hun flytter og ønsker derfor ikke å sitte i styret.
På valg 2 år.

For å få til ønsket balanse og kontinuitet i styret er det en fordel at det bare er to som står på valg til en hver tid. Derfor bør en av de som skal gjenvelges, velges for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Warp for 2 år.
Valgt ble: Stein Arild Aarland for 1 år.
Valgt ble: Kim Andre Evensen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Charlotte Thiis-Evensen og John Erik Anton Häggeström har vært varamedlemmer siden i fjor.
På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Seim for 1 år
Valgt ble: Charlotte Thiis-Evensen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger selv hvem fra styret som eventuelt skal møte på vegne av borettslaget.

Nytt styre etter generalforsamling består av:
Helge Mykland - Styreleder
Karianne Warp - Styremedlem
Stein Arild Aarland - Styremedlem
Kim Andre Evensen - Styremedlem
Charlotte Thiis-Evensen - Varamedlem
Sindre Seim - Varamedlem

Protokollvitne: Stefan David Loo /s/
Møteleder: Rune Fredriksen /s/



INNKALLING 2024

Hengsenga borettslag

Mandag 08.04.2024 kl. 18:00
Rohdeløkken Kafe

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hengsenga borettslag

Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Rohdeløkken Kafe

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring: Egenandel på forsikring

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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.

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 95 000 gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 95.000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring: Egenandel på forsikring

I dag betaler borettslaget egenandelen i forsikringssaker hvor bygningsforsikringen brukes så lenge andelseier ikke har opptrådt grovt uaktsomt. Egenandelen er i dag på kr. 10.000. Det vanlige i borettslag og eierseksjoner er at egenandelen betales av den som har vedlikeholdsansvaret.
1. Dagens husordensregler punkt 2 sier følgende: "Ved skader forårsaket ved grov uaktsomhet av borettshaver dekkes egenandelen i forsikringssaken av den enkelte borettshaver. Skader skal omgående meldes til lagets styre."
2. Det foreslås også at bestemmelsen flyttes fra husordensreglene til vedtektene.

Forslag til vedtak: 1.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse:
"Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold. Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren for øvrig."

2. Bestemmelsen flyttes fra Husordensreglene til Vedtektene.

Styrets innstilling: Styret er delt i sitt syn på saken, og ønsker at generalforsamlingen avgjør saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helge Mykland
Styremedlem, Stein Arild Aarland
Styremedlem, Sara Moe
Styremedlem, Karianne Warp
Varamedlem, Charlotte Thiis-Evensen
Varamedlem, John Erik Anton Häggström

6.1 Valg av medlemmer til styret

Karianne Warp ble i fjor valgt for 1 år som styremedlem.
På valg.

Stein Arild Aarland ble i fjor valgt for 1 år som styremedlem.
På valg.

Sara Moe ble i fjor valgt for 2 år. Hun flytter og ønsker derfor ikke å sitte i styret.
På valg 2 år.

For å få til ønsket balanse og kontinuitet i styret er det en fordel at det bare er to som står på valg til en hver tid. Derfor bør en av de som skal gjenvelges, velges for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Charlotte Thiis-Evensen og John Erik Anton Häggeström har vært varamedlemmer siden i fjor.
På valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret velger selv hvem fra styret som eventuelt skal møte på vegne av borettslaget.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-282 076**	**509 433**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 121 997	25 221
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-580 487	-1 224 144
Endringer i andre langsiktige poster	-184 024	407 414
B. Årets endring disponible midler	**357 486**	**-791 509**
C. Disponible midler	**75 409**	**-282 076**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	253 098	158 225
Kortsiktig gjeld	-177 689	-440 301
C. Disponible midler	**75 409**	**-282 076**

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

Resultatregnskap 2023 Hengsenga borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 777 629	1 751 168	2 586 000	2 519 098
Sum leieinntekt		**2 777 629**	**1 751 168**	**2 586 000**	**2 519 098**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	364 436	22 715	0	245 000
Sum annen inntekt		**364 436**	**22 715**	**0**	**245 000**
Sum inntekt		**3 142 065**	**1 773 884**	**2 586 000**	**2 764 098**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	64 512	64 512	65 000	59 395
Styrehonorar	3	95 000	95 000	95 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		124 143	85 969	90 000	131 000
Kostnad eiendom/lokale	5	26 021	133 573	137 250	30 000
Kommunale avgifter/renovasjon		368 960	342 636	394 000	438 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 103	16 585	11 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	3 999	11 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	8	524 520	507 797	355 000	110 000
Revisjonshonorar		5 310	4 969	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		87 478	85 013	85 000	90 000
Andre honorar		56 231	11 998	11 000	20 000
TV/bredbånd		158 815	144 766	156 000	166 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	820	0	0
Kontingent og gaver		7 800	7 800	8 000	8 000
Forsikring		171 544	161 397	172 000	182 000
Andre kostnader		5 889	1 529	11 000	8 000
Sum kostnad		**1 702 326**	**1 668 363**	**1 606 250**	**1 367 795**
Driftsresultat før IN		**1 439 738**	**105 520**	**979 750**	**1 396 303**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		184 024	203 784	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 623 763**	**309 305**	**979 750**	**1 396 303**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 592	2 731	0	0
Rentekostnad		504 357	286 816	360 000	531 243
Netto finansposter		**501 765**	**284 084**	**360 000**	**531 243**
Årsresultat		**1 121 997**	**25 221**	**619 750**	**865 060**
Overført til/fra annen egenkapital		1 121 997	25 221	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 121 997**	**25 221**	**0**	**0**

Balanse 2023 Hengsenga borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 328 965	1 328 965
Bygninger	4	14 182 663	14 182 663
Garasjer	4	6 412 293	6 412 293
Andre fellesanlegg	4	222 500	222 500
Andre driftsmidler	4	10 494 315	10 494 315
Sum anleggsmidler		**32 640 736**	**32 640 736**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		33 452	16 241
Kundefordringer		51 477	661
Andre kortsiktige fordringer		0	1 104
Forskuddsbetalte kostnader		86 184	79 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		81 986	60 613
Sum omløpsmidler		**253 098**	**158 225**
SUM EIENDELER		**32 893 835**	**32 798 961**

Balanse 2023 Hengsenga borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 988 594	9 866 597
Sum opptjent egenkapital		**10 988 594**	**9 866 597**
Sum egenkapital	**9**	**10 991 194**	**9 869 197**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 640 382	11 220 869
Borettsinnskudd		7 370 000	7 370 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	3 714 570	3 898 594
Sum langsiktig gjeld		**21 724 952**	**22 489 463**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 798	379 921
Skyldig off. myndigheter		10 097	11 697
Påløpne renter		13 984	38 334
Annen kortsiktig gjeld		75 810	10 350
Sum kortsiktig gjeld		**177 689**	**440 301**
Sum gjeld		**21 902 641**	**22 929 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 893 835**	**32 798 961**
Pantstillelser	11	21 724 952	22 489 463

Sted:_____ Dato:_____

Helge Mykland
Styreleder

Sara Moe
Styremedlem

Karianne Warp
Styremedlem

Stein Arild Aarland
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Hengsenga 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 428 312	1 008 354
3609 Leie parkering	109 500	0
3618 Leietillegg strøm	184 709	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	484 984	200 306
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	570 124	542 508
Sum	**2 777 629**	**1 751 168**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	363 509	22 715
3999 Andre inntekter	927	0
Sum	**364 436**	**22 715**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	40 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	40 000	0
5150 Påløpne feriepenger	4 800	4 800
5400 Arbeidsgiveravgift	19 035	19 035
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	677	677
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	95 000	95 000
Sum	**159 512**	**159 512**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Noter årsregnskap 2023 Hengsenga borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Montert musebånd	Garasjer	Isolert bod	Tomt	Boligeiendom	Nye loftsetasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Anskaffelsesår :	2012	2017	2009	1985	1985	2007
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 26 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 2, b.nr 752 i Oslo kommune. Eiertomt på 7 278 kvm
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr.615797

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	91 250
6362 Skadedyrutryddelse	16 529	15 686
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 528	23 142
6392 Avfallshåndtering	3 664	3 495
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 300	0
Sum	**26 021**	**133 573**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS, Bevar Vedlikehold	6 103	16 585
Sum	**6 103**	**16 585**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	3 999
Sum	**0**	**3 999**

985 Hengsenga borettslag Org. nr. 948309807

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	99 528	396 482
6602 Vedlikehold VVS	14 121	18 348
6603 Vedlikehold elektro	80 242	7 258
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 021	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	42 828
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	112 109	8 474
6643 Glassarbeid/Vindu	39 749	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	173 750	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	34 408
Sum	**524 520**	**507 797**

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

Noter årsregnskap 2023 Hengsenga borettslag

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	**2 600**	**0**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 866 597	1 121 997	10 988 594
Sum opptjent egenkapital	**9 866 597**	**1 121 997**	**10 988 594**
Sum egenkapital	**9 869 197**	**1 121 997**	**10 991 194**

985 Hengsenga borettslag Org. nr. 948309807

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12132673819**	**90417166520**	**119567014**	**16363290454**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	1987	2021
Rentesats:	5.40 %	6.19 %	3.873 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente halvår	
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.09.2037	01.11.2029	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 461 538	10 000 000	5 217 064	3 755 206
Lånesaldo 01.01:	3 526 273	2 335 140	1 810 507	3 548 949
Avdrag i perioden:	124 264	110 236	235 500	110 487
Lånesaldo 31.12:	**3 402 009**	**2 224 904**	**1 575 007**	**3 438 463**
Saldo 5 år frem i tid:	2 727 047	1 629 312	292 539	2 981 377
Andelssaldo 01.01:	0	3 898 594	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	184 044	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 714 551**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**3 402 009**	**5 939 454**	**1 575 007**	**3 438 463**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119567014	16	70 542	1 128 672
	10	44 633	446 330
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132673819	20	170 100	3 402 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363290454	16	154 003	2 464 048
	10	97 441	974 410
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417166520	5	282 077	1 410 385
	1	277 697	277 697
	1	259 843	259 843
	1	158 161	158 161
	4	11 380	45 520
	2	10 781	21 562
	5	7 547	37 735
	2	7 000	14 000

Noter årsregnskap 2023 Hengsenga borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

985 Hengsenga borettslag Org. nr. 948309807

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	14 354 952
Innskuddskapital	7 370 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 724 952**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**22 146 421**

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

Resultat og balanse med noter for Hengsenga borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hengsenga borettslag

Styreleder	Helge Mykland (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Karianne Warp (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Sara Moe (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Stein Arild Aarland (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Hengsenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: ZZIW61-AI3KB-IXS83-G54EK-UC3FL-BB5FB

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZZIW61-AI3KB-IXS83-G54EK-UC3FL-BB5FB

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-15 09:29:25 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZZM61-AI3KB-IXS83-G54EK-UC3FL-BB5FB

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

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

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

Årsmelding 2023 - Hengsenga borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helge Mykland
Styremedlem, Stein Arild Aarland
Styremedlem, Sara Moe
Styremedlem, Karianne Warp
Varamedlem, Charlotte Thiis-Evensen
Varamedlem, John Erik Anton Häggström

Styret i Hengsenga borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Hengsenga 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. Hengsenga borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948309807
Hengsenga borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hengsenga borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615797.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Hengsenga borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplass - skiftet sjakler på huskestativ.
- Ekstra innsats med bekjempelse av rotter, spesielt ved søppelbod og 21-rekka
- Vedlikehold av tak - mosefjerning + prevantive tiltak mot gjengroing
- Installasjon av nytt brannvarslingsutstyr.

Styrets arbeid

I 2023 hadde styret 13 styremøter og behandlet blant annet følgende saker:

1. Økonomi. Det har vært et sterkt fokus fra styret på å bedre økonomien i borettslaget. Likviditeten har over tid vært lite tilfredsstillende. Ved å leie ut parkeringsplasser og ellers holde tilbake på igangsetting av diverse vedlikehold, ser vi nå en bedring fremover. Det tar likevel tid å bygge opp en buffer, og vi må derfor også fremover være nøkterne og prioritere det som absolutt er nødvendig. Det skal ikke mye uforutsett til for å skape ubalanse igjen, og styret vil derfor ha like sterkt fokus på økonomien i 2024.

2. Skader. Det har vært noen skadesaker i løpet av 2023. Vanninntrengning ved takvindu har vært en gjenganger. Det er viktig at alle så godt det lar seg gjøre rensker opp og fjerner løv og annet rusk som samler seg rundt beslag og renner ved takvinduene.

3. Styret fikk også i 2023 gjennomført en befaring med tanke på Enøk tiltak. Dette ønsker styret i borettslaget å sette fokus på. Det kan være aktuelt med både felles tiltak og individuelle tiltak, hvor tiltakene avklares gjennom borettslagets styrende organer. Her vil det også være mulig å søke og få tildelt midler/tilskudd for en andel av investeringen.

4. Utover vinteren ble det avdekket økt aktivitet med rotter og mus. Dette var spesielt synlig ved søppelboden og langs 21-rekka. Styret satte i gang ekstra tiltak for bekjempelse, som viste seg å være vellykket. For å forhindre ny oppblomstring, er det ekstremt viktig at den enkelte tar ansvar og sørger for at det ikke flyter over med søppel i og rundt søppelboden. Er det fullt i en kontainer, så benytter man en annen. Det er ofte slik at de innerste søppelcontainerne ikke fylles opp mens de andre flyter over.

5. I 2023 fortsatte borettslaget arbeidet med fjerning av mose fra tak. De mest prekære takflatene har nå blitt tatt, og vi ser nå an videre forløp ut fra behov og ikke minst hva økonomien tåler.

6. Brannvarslingsanlegget i borettslaget ble oppdatert med nytt utstyr i 2023. Av sikkerhetshensyn er det viktig at dette utstyret til en hver tid er oppdatert og hensiktsmessig.

7. På grunn av tidligere erfaringer med rystelser i forbindelse med arbeider på Ferd stadion, fikk styret aksept fra Vegvesenet til å montere rystelsesmålinger da arbeidene med gang- og sykkelsti ved E-18 ble startet opp. Måleren registrerte ikke rystelser som ga grunn til bekymring, og ble etter hvert fjernet. Styret vil likevel følge opp videre arbeider på Ferd stadion for å holde borettslaget best mulig beskyttet mot ytre påvirkninger. Det skal blant annet oppføres nytt klubbhus i løpet av 2024.

8. Styret har fortsatt oppfølgingen av forbrukt strøm på utendørs ladestolpene etter at generalforsamlingen tidligere ga mandat til dette. Saken ikke sluttført og følges opp videre i 2024.

9 Styret fikk i 2023 også etablert ny e-post adresse som styret ønsker at alle som henvender seg til borettslaget skal bruke. Denne er integrert med øvrige funksjoner som styret benytter, og da er vi sikre på at e-postene blir fanget opp og behandlet av styret. Adressen er hengsengabrl@gmail.com.

10 Styret har også gjennom året sjekket ut muligheter for at eksisterende lån som ikke er IN lån kan omgjøres til IN-lån, slik at de som ønsker kan foreta en hurtigere nedbetaling. Dette avhenger dels av interesse, og dels av den faktiske muligheten til å gjøre dette. Mer info vil komme utover i 2024.

Styret vil ellers rette en takk til alle som deltar på dugnad og ellers tar i et tak der det trengs gjennom året. Bomiljøet blir så mye bedre når felleskapet tar i et tak.

Mars 2024

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hengsenga borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Rohdeløkken Kafe

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



INNKALLING 2025

Hengsenga borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Rodeløkken Kafe.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hengsenga borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Rodeløkken Kafe.

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 Juletretenning

5.2 Styrets ansvar for utbedring av HMS-relaterte feil og mangler innrapportert av beboere.

5.3 Sand kassa

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 delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

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 revisjonsberetningen 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 på kr 95 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 95.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Juletretenning

Foreslår et juletre på lekeplassen om vinteren, med felles juletretenning, gløgg og pepperkaker el., hver jul. Stas for små barn, og anledning til å bli bedre kjent med naboene :)

Forslag til vedtak: Styret arrangerer Juletretenning i begynnelsen av desember 2025

Styrets innstilling: Det har tidligere vært både juletre og juletretenning i borettslaget. Det skjedde ikke hvert år, men var særdeles hyggelig de gangene det faktisk ble gjennomført. Under og etter pandemien, har det ikke vært noen juletretenning. Styret synes, i likhet med forslagsstillere, at dette er en hyggelig anledning, spesielt for barna, men også for de øvrige til å møtes og slå av en prat og bli bedre kjent.

Forslaget stiller i samme kategori som sommerfest, som også tidligere har vært arrangert i borettslaget med stor suksess.

Det som imidlertid er svært etterlengtet er at ikke bare styret står for slike arrangementer, men at det nedsettes en komite av frivillige som kan være ansvarlig for å planlegge og gjennomføre slike hyggelige sosiale tiltak.

Styret støtter forslaget om juletre og juletretenning, men ønsker en komite av frivillige, som kan jobbe bredere med planlegging og gjennomføring av ulike sosiale og hyggelige tilstelninger, og så vil styret selvsagt bidra med det som

naturlig ligger dertil.

Forslag til alternativt vedtak:

Det nedsettes en komite i borettslaget som foreslår, planlegger og gjennomfører tilstelninger i borettslaget. Komiteen virker i første omgang i to år, og deretter velges ny komite, hvor gjenvalg selvsagt er tillatt for de som vil bidra ut over første periode. Komiteen holder dialog med styret for de ulike tilstelninger, og styret setter- og følger opp de økonomiske rammer.

5.2 Styrets ansvar for utbedring av HMS-relaterte feil og mangler innrapportert av beboere.

Bakgrunn: I forbindelse med at det er lagt fram HMS-informasjon til beboere, ønskes opplysninger om styrets oppfølging av «feil og mangler som rapporteres inn» (kfr. HMS-skjemaet.) Basert på tidligere info fra styret om vår økonomi er det nærliggende å spørre seg om det er et visst etterslep i utbedring av helserelaterte skader og mangler i borettslaget. (er f. eks. vedlikeholdsbudsjetteringen i samsvar med det aktuelle registre skadeomfanget ?) Vi formoder at alle innrapporterte forhold blir registrert på en etterrettelig måte, og at styret har en viss tidsplan for når utbedringer må foretas.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret orientere om omfanget av eventuelt etterslep i utbedring av innrapporterte helserelaterte skader og mangler, og hvilke tidsfrister for utbedringer styret operer med. Vi ber om at dette publiseres i et infoskriv.

Styrets innstilling: Styret er usikker på hva et vedtak på denne saken skal supportere, men styret informerer gjerne i et informasjonsskriv om hvordan det jobbes med HMS i borettslaget gjennom Bevar HMS systemet. Styret er usikker, men oppfatter at det kanskje er noe forslagsstiller mener ikke er fulgt opp, men regner med at dette orienteres om på Generalforsamlingen.

5.3 Sand kassa

Vi trenger tilbake sand kassa inne borettslag , vi er flere eldre som trenger sand kassa i nærheten , takk

Forslag til vedtak: • **Sandkassen**

Styrets innstilling: Styret oppfatter saken til å gjelde strøsand, dvs en tilgjengelig kasse med strøsand. Kassen sto tidligere på enden av 21-rekka, men ble på et tidspunkt flyttet til boden i borettslaget. Den er nå tom, og delvis defekt.

Her blir det for det første et spørsmål om hvor en slik kasse med strøsand skal stå, og hvordan den i så fall skal se ut. Den vi har i dag er ikke spesielt pen.

Styret støtter forslag om å ha en slik kasse med strøsand tilgjengelig, men overlater til Generalforsamlinen å utforme et vedtak om ny kasse skal kjøpes inn og hvor den eventuelt skal plasseres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helge Mykland
Styremedlem, Stein Arild Aarland
Styremedlem, Kim Andre Evensen
Varamedlem, Charlotte Thiis-Evensen
Varamedlem, Sindre Seim

6.1 Valg av leder

Helge Mykland ble valgt som styreleder for 2 år i 2023. På valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stein Arild Aarland ble valgt som styremedlem i 2024 for ett år. På valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sindre Seim og Charlotte Thiis-Evensen ble begge valgt som varamedlemmer for ett år i 2024. På valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**75 409**	**-282 076**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	861 928	1 121 997
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-808 582	-580 487
Endringer i andre langsiktige poster	94 207	-184 024
B. Årets endring disponible midler	**147 553**	**357 486**
C. Disponible midler	**222 962**	**75 409**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	430 816	253 098
Kortsiktig gjeld	-207 854	-177 689
C. Disponible midler	**222 962**	**75 409**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 663 841	2 777 629	2 519 098	2 781 478
Sum leieinntekt		**2 663 841**	**2 777 629**	**2 519 098**	**2 781 478**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	364 436	245 000	60 000
Sum annen inntekt		**0**	**364 436**	**245 000**	**60 000**
Sum inntekt		**2 663 841**	**3 142 065**	**2 764 098**	**2 841 478**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	64 512	64 512	59 395	36 135
Styrehonorar	3	95 000	95 000	95 000	95 000
Driftskostnad					
Energikostnad		86 947	124 143	131 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	75 555	26 021	30 000	57 500
Kommunale avgifter/renovasjon		440 646	368 960	438 000	495 558
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 363	6 103	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	285	0	25 000	1 800
Reparasjon og vedlikehold	8	121 653	524 520	110 000	520 000
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 400	6 000
Forretningsførerhonorar		92 202	87 478	90 000	94 500
Andre honorar	9	55 385	56 231	20 000	8 000
TV/bredbånd		173 272	158 815	166 000	180 500
Kontingent og gaver		7 800	7 800	8 000	8 000
Forsikring		181 612	171 544	182 000	281 000
Andre kostnader	10	9 249	5 889	8 000	6 800
Sum kostnad		**1 416 041**	**1 702 326**	**1 367 795**	**1 910 793**
Driftsresultat før IN		**1 247 800**	**1 439 738**	**1 396 303**	**930 685**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		184 533	184 024	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 432 332**	**1 623 763**	**1 396 303**	**930 685**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 995	2 592	0	0
Rentekostnad		580 400	504 357	531 243	547 932
Netto finansposter		**570 404**	**501 765**	**531 243**	**547 932**
Årsresultat		**861 928**	**1 121 997**	**865 060**	**382 753**
Overført til/fra annen egenkapital		861 928	1 121 997	0	0
SUM OVERFØRINGER		**861 928**	**1 121 997**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hengsenga borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 328 965	1 328 965
Bygninger	4	14 182 663	14 182 663
Garasjer	4	6 412 293	6 412 293
Andre fellesanlegg	4	222 500	222 500
Andre driftsmidler	4	10 494 315	10 494 315
Sum anleggsmidler		**32 640 736**	**32 640 736**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 168	33 452
Kundefordringer		7 867	51 477
Andre kortsiktige fordringer		2 909	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 359	86 184
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		275 513	81 986
Sum omløpsmidler		**430 816**	**253 098**
SUM EIENDELER		**33 071 552**	**32 893 835**

Balanse 2024 Hengsenga borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 850 522	10 988 594
Sum opptjent egenkapital		**11 850 522**	**10 988 594**
Sum egenkapital	**11**	**11 853 122**	**10 991 194**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 831 800	10 640 382
Borettsinnskudd		7 370 000	7 370 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 808 777	3 714 570
Sum langsiktig gjeld		**21 010 577**	**21 724 952**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 582	77 798
Skyldig off. myndigheter		9 897	10 097
Påløpne renter		13 220	13 984
Annen kortsiktig gjeld		53 156	75 810
Sum kortsiktig gjeld		**207 854**	**177 689**
Sum gjeld		**21 218 430**	**21 902 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 071 552**	**32 893 835**
Pantstillelser	13	21 010 577	21 724 952

Sted:_____ Dato:_____

Helge Mykland
Styreleder

Kim Andre Evensen
Styremedlem

Stein Arild Aarland
Styremedlem

985 Hengsenga borettslag Org. nr 948309807

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Hengsenga borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 428 312	1 428 312
3609 Leie parkering	111 000	109 500
3618 Leietillegg strøm	17 327	184 709
3650 Innkrevde felleskostn. renter	567 171	484 984
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	540 031	570 124
Sum	**2 663 841**	**2 777 629**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	363 509
3999 Andre inntekter	0	927
Sum	**0**	**364 436**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	40 000	40 000
5150 Påløpne feriepenger	4 800	4 800
5400 Arbeidsgiveravgift	19 035	19 035
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	677	677
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	95 000	95 000
Sum	**159 512**	**159 512**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

Note 4 - Varige driftsmidler

	Montert musebånd	Garasjer	Isolert bod	Tomt	Bolgeiendom	Nye loftsetasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 000	6 412 293	222 500	1 328 965	14 057 663	10 494 315
Anskaffelsesår :	2012	2017	2009	1985	1985	2007
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 26 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 2, b.nr 752 i Oslo kommune. Eiertomt på 7 278 kvm
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr.615797

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	21 774	16 529
6391 Snømåking/strøing/feiing	31 045	3 528
6392 Avfallshåndtering	22 736	3 664
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 300
Sum	**75 555**	**26 021**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	6 363	6 103
Sum	**6 363**	**6 103**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	285	0
Sum	**285**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Hengsenga borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	21 518	99 528
6602 Vedlikehold VVS	0	14 121
6603 Vedlikehold elektro	0	80 242
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	5 021
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 500	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 335	112 109
6630 Egenandel forsikring	40 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	39 749
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	173 750
6648 Vedlikehold dører og porter	5 000	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	40 300	0
Sum	**121 653**	**524 520**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 585	23 471
6730 Teknisk honorar	39 800	32 760
Sum	**55 385**	**56 231**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	2 290
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 015	0
7770 Betalingskostnader	974	1 021
7772 Omkostninger inkasso	2 518	427
7773 Omkostninger innkreving	2 501	1 996
7795 Husleietap	242	154
Sum	**9 250**	**5 889**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	**2 600**	**0**	**2 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 988 594	861 928	11 850 522
Sum opptjent egenkapital	**10 988 594**	**861 928**	**11 850 522**
Sum egenkapital	**10 991 194**	**861 928**	**11 853 122**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12132673819**	**90417166520**	**119567014**	**16363290454**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	1987	2021
Rentesats:	5.65 %	6.44 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente halvår	
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.09.2037	01.11.2029	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 461 538	10 000 000	5 217 064	3 755 206
Lånesaldo 01.01:	3 402 009	2 224 904	1 575 007	3 438 463
Avdrag i perioden:	120 257	373 395	233 498	81 433
Lånesaldo 31.12:	**3 281 752**	**1 851 509**	**1 341 509**	**3 357 030**
Saldo 5 år frem i tid:	2 567 833	1 297 681	0	2 873 564
Andelssaldo 01.01:	0	3 714 551	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	278 759	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	184 533	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 808 777**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**3 281 752**	**5 660 286**	**1 341 509**	**3 357 030**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119567014	16	60 084	961 344
	10	38 016	380 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132673819	20	164 088	3 281 760
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363290454	16	150 356	2 405 696
	10	95 133	951 330
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417166520	4	268 819	1 075 276
	1	264 645	264 645
	1	247 629	247 629
	1	150 728	150 728
	4	10 845	43 380
	2	10 275	20 550
	5	7 192	35 960
	2	6 671	13 342

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Hengsenga borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	13 640 577
Innskuddskapital	7 370 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 010 577**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**22 146 421**

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

Resultat og balanse med noter for Hengsenga borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hengsenga borettslag

Styreleder	Helge Mykland (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kim Andre Evensen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Stein Arild Aarland (sign.)	13.03.2025

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 Hengsenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hengsenga 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 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PKWQ-OB5O2-Z1I6F-94IIJ-2NTD4-N3GIA

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PK9XQ-OB5O2-Z1I6F-94IIJ-2NTD4-N3GVA

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PK9XQ-OB5O2-Z1I6F-94IIJ-2NTD4-N3GVA

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.

Årsmelding 2024 - Hengsenga borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helge Mykland
Styremedlem, Stein Arild Aarland
Styremedlem, Kim Andre Evensen
Varamedlem, Charlotte Thiis-Evensen
Varamedlem, Sindre Seim

Styret i Hengsenga borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Hengsenga 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. Hengsenga borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948309807

Hengsenga borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hengsenga borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615797. 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.

Hengsenga borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Vurdering av trær av arborist, med felling og beskjæring for å forhindre ytterligere skader.
- Firesafe har gjennomført årlig kontroll av røykvarslere.
- Det ble gjennomført el-tilsyn i desember 2024. Anmerkninger i rapport er fulgt opp og utbedret
- Ellers har styret gjennomført tilsyn av bygninger og utstyr i henhold til Bevar HMS

Styrets arbeid

Styret bruker å skrive noen ord om året som har gått. I 2024 har styret blant annet engasjert seg i følgende saker:

1. Trær i borettslaget

Etter at et tre falt over garasjene i påsken 2024, ble arborist engasjert for å vurdere tilstand og tiltak på trær. Anbefalingen som kom senere medførte at noen trær ble felt og beskjæring gjennomført. Nå skal gjenstående trær være i bevaringsmessig stand, men likevel under observasjon fremover.

2. Prosjektene på Ferd stadion.

Helt siden prosjekte med skifte av banedekke, og senere oppføring av klubbhus og energibrønner, har borettslaget fulgt nøye med og bedt om at det tas tilstrekkelige tiltak for å forhindre skade på borettslaget. Det har blitt gjennomført rystelsesmålinger og setningsmålinger for å forsikre oss om at det ikke er forhold som potensielt kan medføre skade på eiendomsmassen vår. Nå etter hvert begynner prosjektene å sluttføres.

3. Forsikringssaker

I løpet av et år blir det meldt inn diverse saker til forsikringen. Det har i stor grad dreid seg om vannskader/vanninntrengning av ymse slag. Av tiltak for å forhindre fremtidige skader oppfordere styret alle til å gjøre enkle tiltak som forhindrer skade. Dette kan være tiltak som å sørge for tilstrekkelig varme påsatt i rom for å forhindre frost i rør, renske opp for løv og rusk rundt takvindu (NB! bare det som nås innenfra), renske rusk og løv fra takrenner som er lett tilgjengelig uten å utsette seg selv for fare, montere vannstopper der dette er aktuelt, f.eks vaskemaskin, oppvaskmaskin etc.

4. Vedlikehold

Borettslaget er oppført i 1987, og det er klart at det er og vil bli behov en del vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Det gjennomføres tiltak etter hvert som økonomien tillater det, men slik at det viktigste prioriteres først.

5 økonomi

Borettslagets økonomi har de senere årene vært noe stram, og økonomien følges tett gjennom året. Styret ønsker å holde fellesutgiftene så lave som mulig, men de økonomiske forholdene har dessverre resultert i at fellesutgiftene har måttet øke noe, men likevel ikke nok til at økonomien er romslig. Det er mange prosjekter som har stått på blokka i lengre tid, men som ikke har blitt prioritert på grunn av andre utgifter til nødvendig vedlikehold og utbedringer. Av prosjekter som står på vent kan bl.a. nevnes opprustning av lekeplass og ny port til inngangspartiet.

**

Ellers følger styret den daglige driften av borettslaget, og kontakt med interne og eksterne parter.

En ting vi vil nevne særskilt er søppelboden som er et tilbakevendende tema. Vi henstiller alle til å gjøre sitt beste for å forhindre at søppel flyter utover. Hvis alle:

1. Benytter container som ikke er full når søppel kastes

2. Sørger for at all papp flatpakkes

3. Alle unngår å kaste ulovlig søppel i container

så er problemene langt på vei løst.

Det som skjer når disse enkle grepene ikke følges, og som vi allerede har erfart flere ganger er:

1. Renovasjonsetaten nekter å tømme søpla, og da blir problemet verre

2. Det blir mye rotter og mus i området, som gjør at de også trenger inn i boenhetene.

3. Det blir rett og slett utrivelig i det hele tatt å gå inn i søppelboden.

Det har også blitt gjennomført noen eierskifter/beboerskifter i senere tid, og styret benytter sjansen til å ønske alle nye andelseiere og beboere velkommen i borettslaget og håper at alle har funnet seg vel til rette.

Som vanlig oppfordrer styret alle som kan til å bidra med sin kompetanse og vilje til å utvikle borettslaget til et enda bedre sted å bo.

Vennlig hilsen

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

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 24.04.2025.

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).

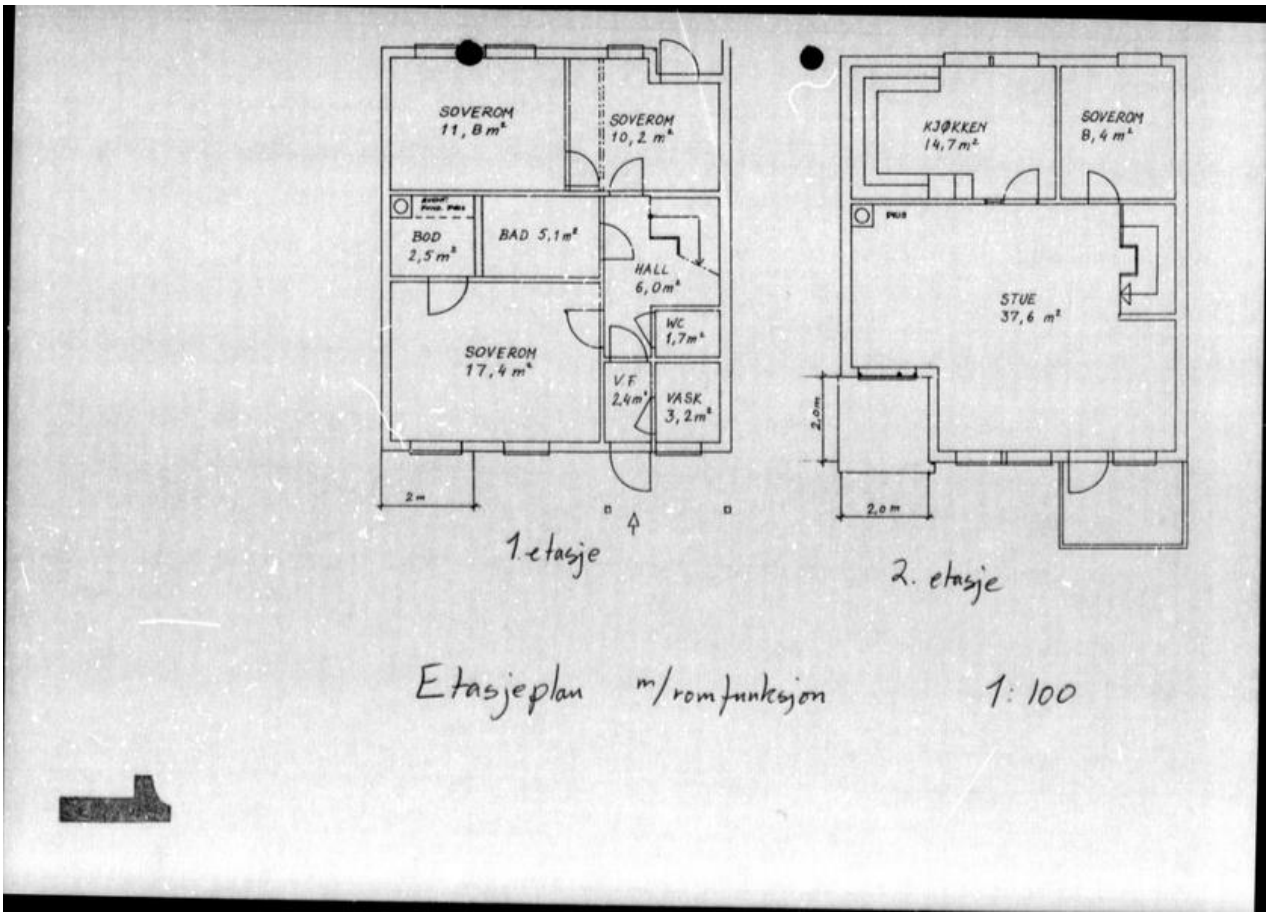
usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

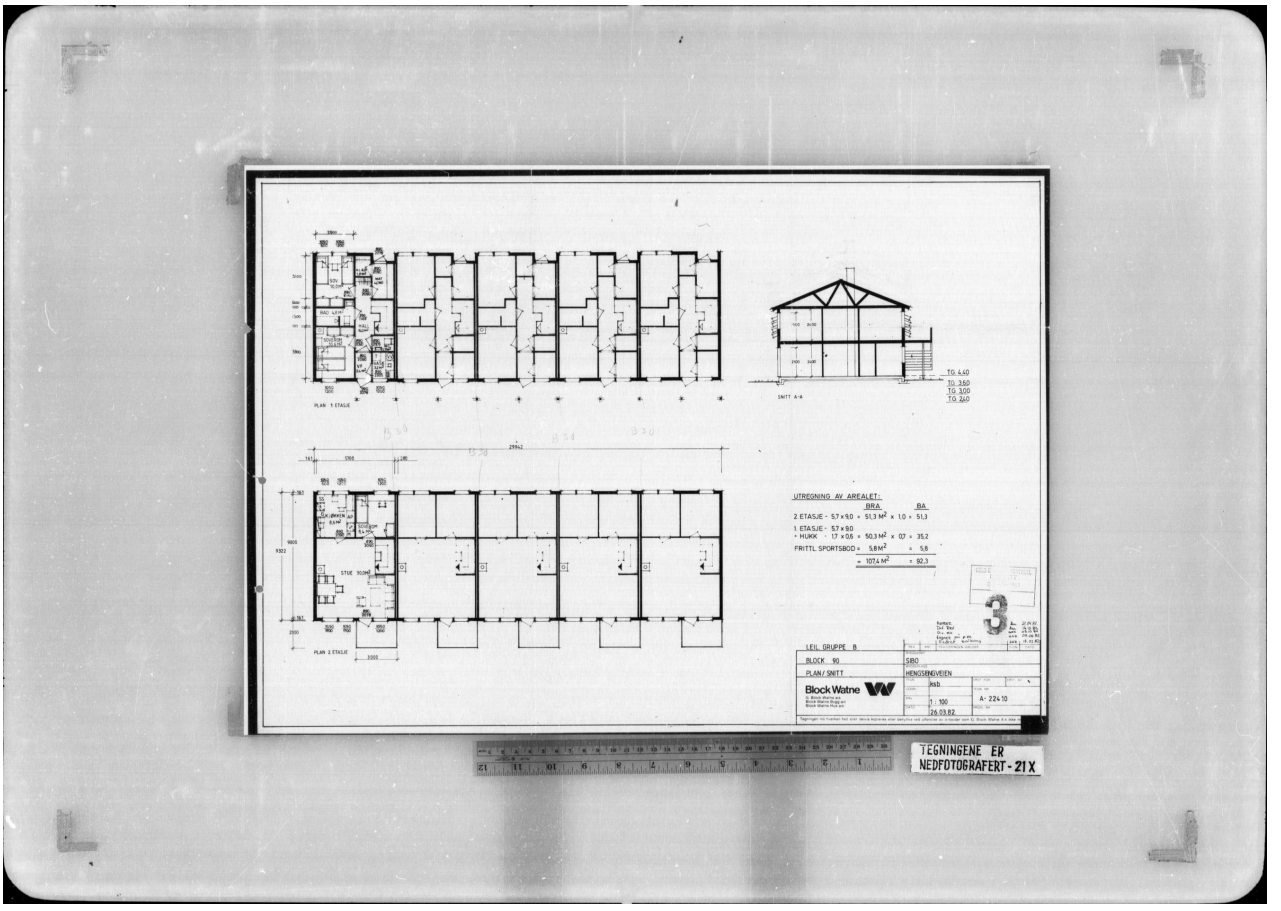
usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

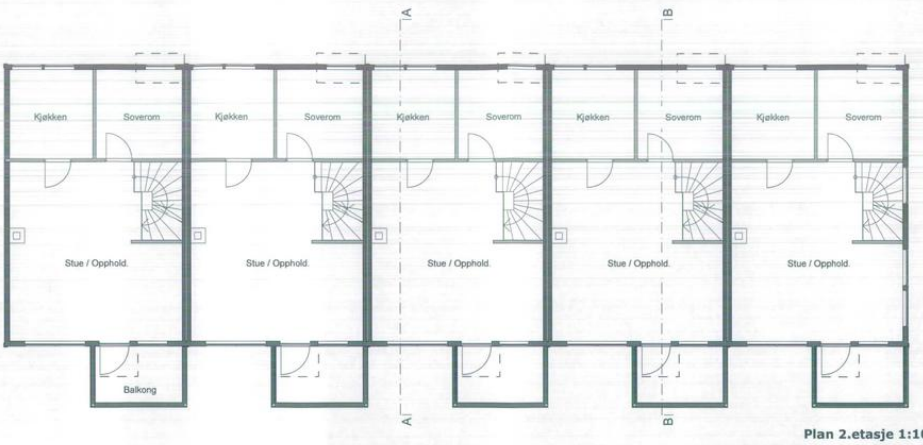
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Etasjeplan m/romfunksjon 1:100


PLAN 1 ETASJE
SNITT A-A
TG 4,40
TG 3,60
TG 3,00
TG 2,40
PLAN 2 ETASJE
UTREGNING AV AREALET:
BRA BA
2.ETASJE - 5.7 x 9.0 = 51,3 M² x 1.0 = 51,3
1.ETASJE - 5.7 x 9.0
+ HUKK - 1.7 x 0.5 = 50,3 M² x 0.7 = 35,2
FRITTL SPORTSBOD = 5,8 M² = 5,8
= 107,4 M² = 92,3
LEIL GRUPPE B
BLOCK 90
SIBO
PLAN/ SNITT
HENGSENEVEIEN
Block Watne
1 : 100
A: 224 10
26.03.82
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Tegningsnummer: 694-202 rev. A



Plan 2.etasje 1:100

N

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
A	13.03.08	Vinduer innbegnet gavlvegg B.vn.2.tA.	R.T.

Rammesøknad, Ny situasjon.

Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

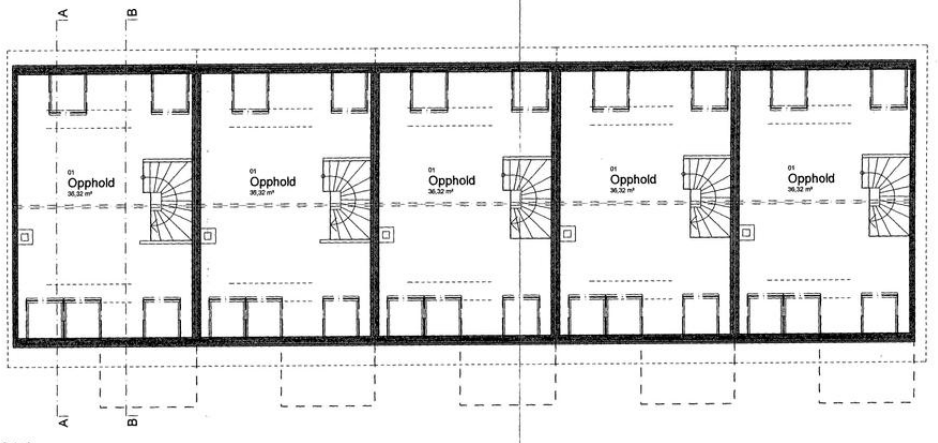
Bygdøyveien 21.lbk

Plan 2. etasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Fjellgata 28D, 0566 Oslo
Tlf. 22 35 10 76, Mob.915 78 037
Fax. 22 35 31 89 E-post: rolf.terjesen@c2i.net

Prosj. nr. 694
Sign. Kontroll
Målestokk 1:100
Tegn.nr. 202A
Dato 16.11.2006

Tegningsnummer: A.694.20-3 | REV. NR:



Loftetasje
1:100

Rammesøknad, Ny situasjon.

Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

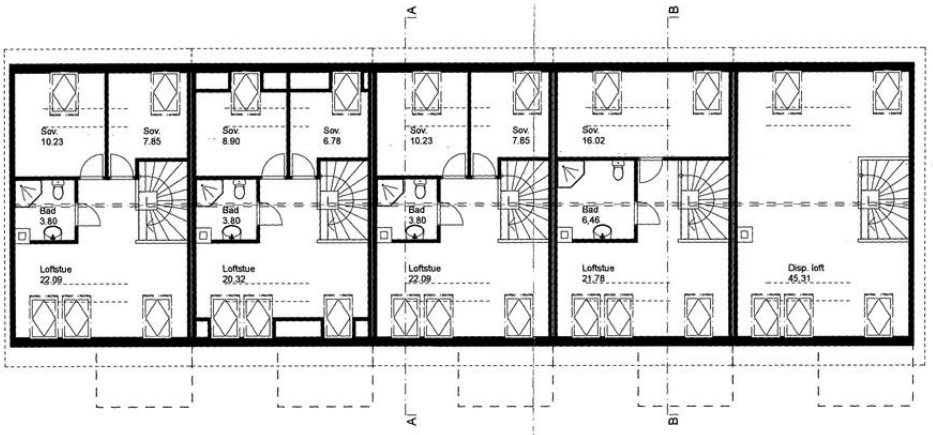
Bygdøyveien 21A-21E

Plan Loftetasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Torjesen
Fyrtårnv 26G, 0598 Oslo
Tlf.22 55 10 79, Mob 915 78 037 E-post
Fax. 22 55 31 89 rolf.torjesen@c2i.net

PROSJEKTNR.: 694
Sign. | Kontroll
Målestokk: 1:100
Tegningsnummer: A.694.20-3
Dato: 16.11.2006

Tegningsnummer: REV. NR.



BYGDØYVN.21E
2 SOV / BAD OG
LOFTSTUE

BYGDØYVN.21D
2 SOV / BAD OG
LOFTSTUE

BYGDØYVN.21C
ALT. 4
2 SOV / BAD OG
LOFTSTUE

BYGDØYVN.21B
1 SOV / BAD OG
LOFTSTUE

BYGDØYVN.21A
INGEN TILVALG
UISOLERT LOFT

Plan Loftetasje 1:100

N

Rammesøknad, Ny situasjon.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign
D	01.10.07	Tilvalg korrigert	R.T.
C	11.09.07	Tilvalg korrigert	R.T.
B	05.09.07	Tilvalg inntegnet	E.C.
A	15.08.07	Størrelse overlys endret	E.C.

Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

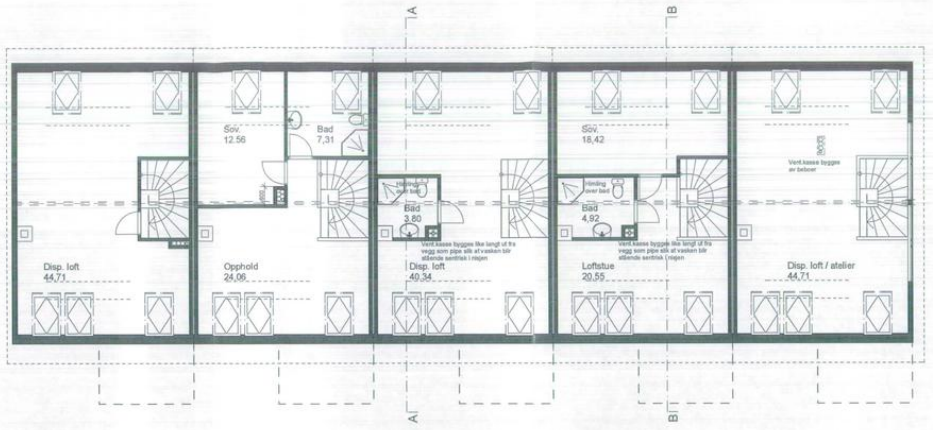
Bygdøyveien 21.lbk

Plan loftetasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Fletgata 26D, 0556 Oslo
Tlf 22 55 10 76, Mob 915 76 037
Fax. 22 35 31 89 E-post: rolfterjesen@c2i.net

PROSJEKTNR.: 694
Dsgn. Kontroll
Målestokk: 1:100
Tegningsnummer: A-03D
Dato 16.11.2006

Tegningsnummer: **694-203** rev. nr. **I**



BYGDØYVN.21E
Ingen tilvalg.
Isolert gang, uisolert loft

BYGDØYVN.21D
1 soverom / bad og oppholdsrom

BYGDØYVN.21C
1 disponibelt rom, bad

BYGDØYVN.21B
1 soverom, bad og loftstue.
Bæringbjelke mellom kjøkken og stue i 2.et. oppsettes.

BYGDØYVN.21A
Ingen tilvalg
Isolering egeninnsats

Plan Loftetasje 1:100

N

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.
I	02.04.08	Vent.kanaler inntegnet	R.T.
H	13.03.08	Vinduer inntegnet gavlvegg B.vn.21A. Pantasering endret B.vn.21D.	R.T.
G	10.12.07	Tilvalg korrigert 21E.	R.T.
F	27.11.07	Tilvalg korrigert 21C.	R.T.
E	15.11.07	Tilvalg korrigert 21B og 21C.	R.T.
D	01.10.07	Tilvalg korrigert	R.T.
C	11.09.07	Tilvalg korrigert	R.T.
B	05.09.07	Tilvalg inntegnet	E.C.
A	15.08.07	Størrelse overlys endret	E.C.

Rammesøknad, Ny situasjon.

Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Andtnsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

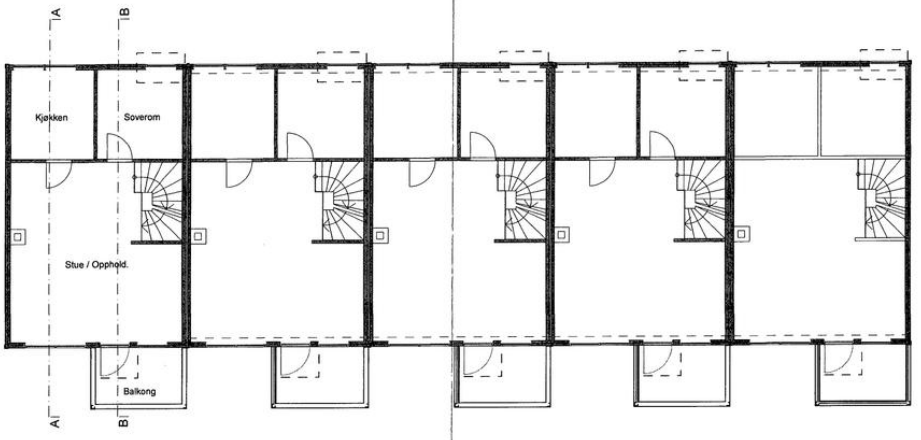
Bygdøyveien 21.lbk

Plan loftetasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Tryllgata 26D, 0556 Oslo
Tlf 22 35 12 76, Mob.915 76 037
Fax. 22 35 31 89 E-post: rolf.terjesen@c2i.net

Prosj. 694
Dsgn. Kontrol
Målestokk 1:100
Tegn.nr 203-I
Dato 16.11.2006

Tegningsnummer: A.694.20-2 | REV. NR.



2.etasje
1:100

Rammesøknad, Ny situasjon.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.

Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

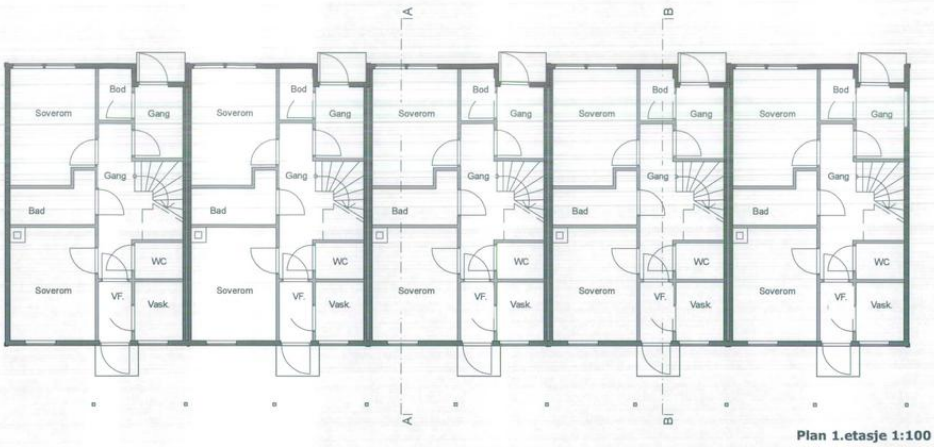
Bygdøyveien 21A-21E

Plan 2. Etasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Fårgata 26D, 0556 Oslo
Tlf.22 35 15 76, Mob.915 78 937 E-post: rolf.terjesen@c2i.net
Fax. 22 35 31 89

PROSJEKTNR.: 694
Sign. | Kontroll
Målestokk 1:100
Tegningsnummer A.694.20-2
Dato 16.11.2006

Tegningsnummer **694-201** REV. NR. **A**



Plan 1.etasje 1:100

N

Index	Dato	Beskrivelse
A	13.03.08	Vinduer innlegnet gavlvegg B.vn.21A.

Rammesøknad, Ny situasjon.

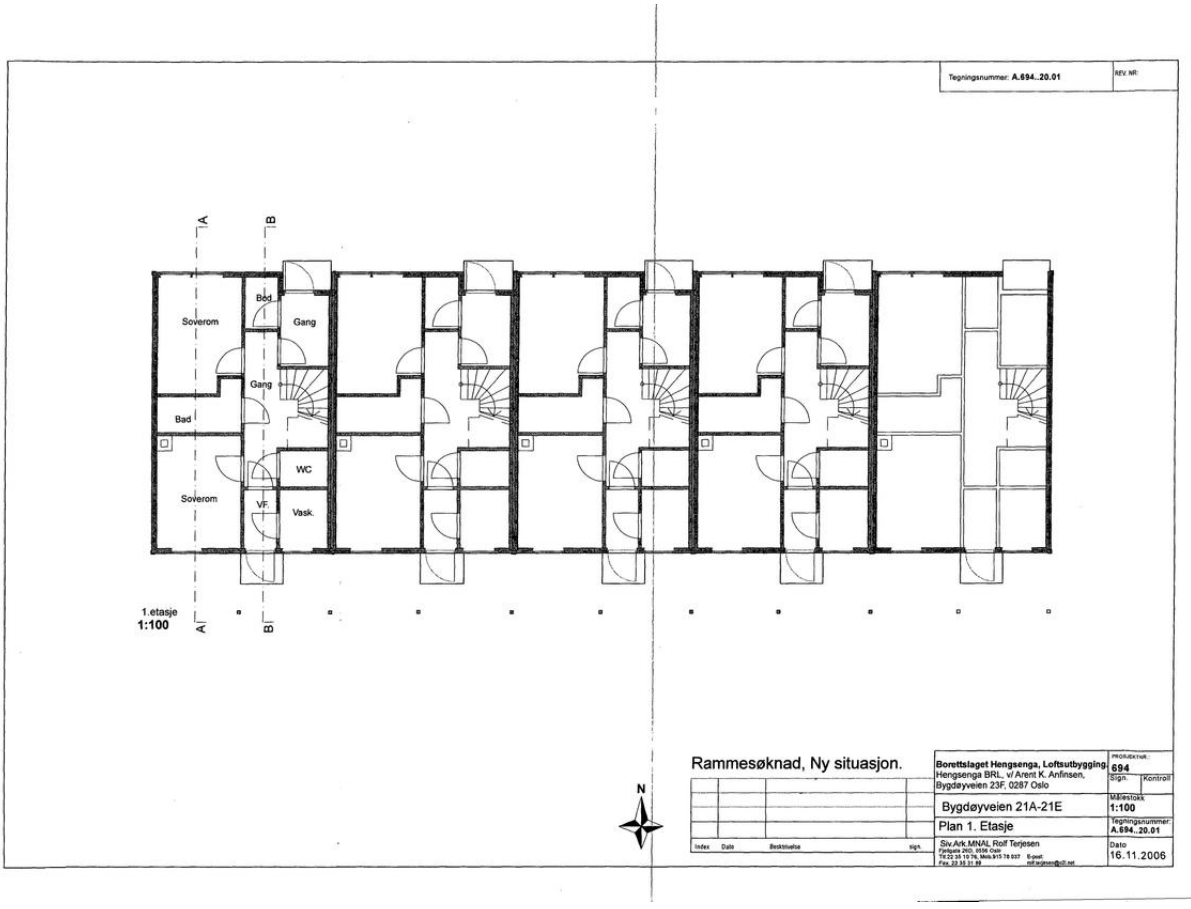
Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging.
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo

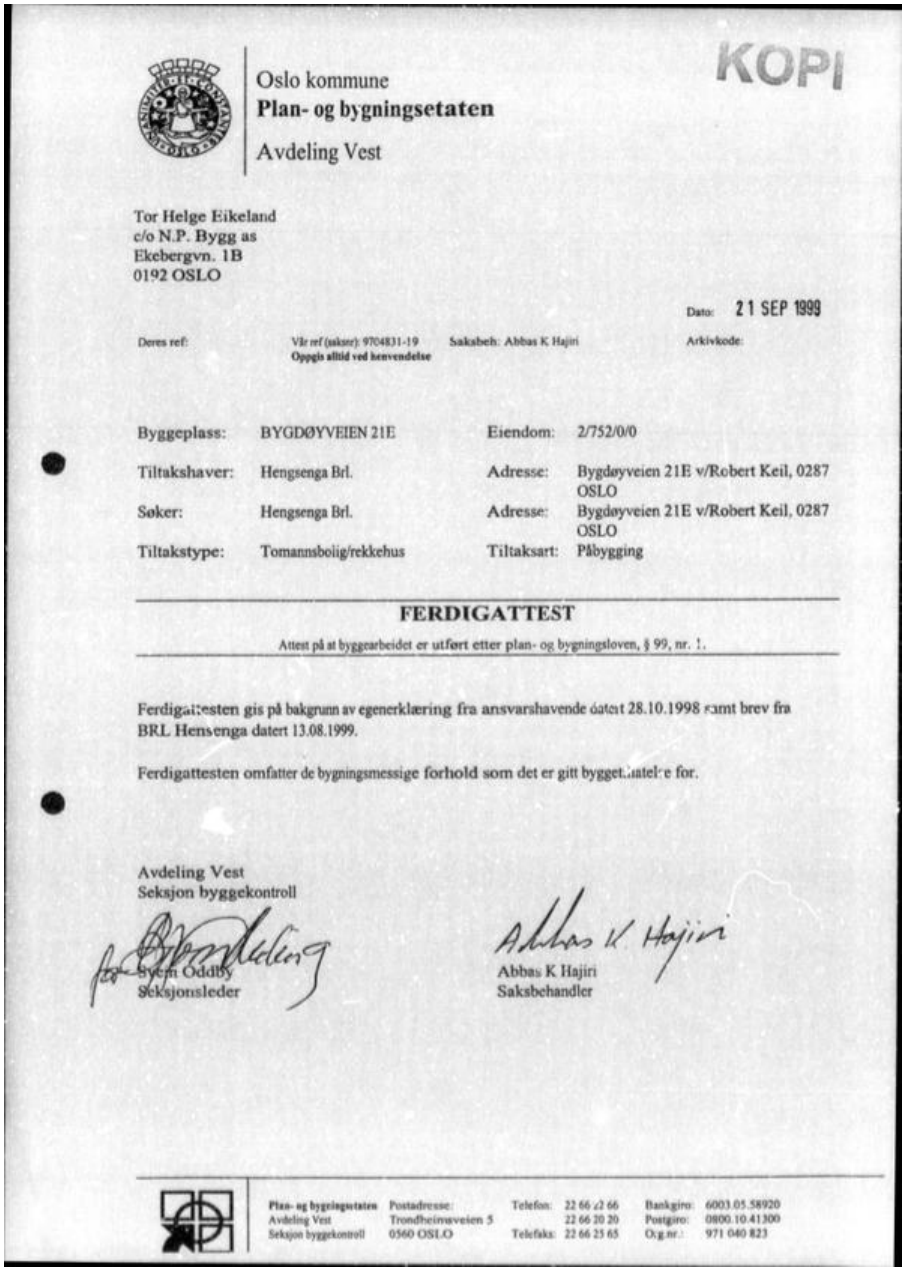
Bygdøyveien 21.lbk

Planer 1. etasje

Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Fiskløkta 26D, 0556 Oslo
Tlf.22 35 15 76, Mob.915 76 037
Fax. 22 35 31 89 E-post: rolf.terjesen@c2i.net

Pr.nr. 694
Sign. Komtrod
Målestokk 1:100
Tegn.nr. 201A
Dato 16.11.2006


Tegningsnummer: A.694..20.01
REV. NR:
A
B
Bad
Gang
Soverom
Gang
Bad
WC
Soverom
Vf.
Vask
1.etasje
1:100
A
B
N
Rammesøknad, Ny situasjon.
Index
Dato
Beskrivelse
sign
Borettslaget Hengsenga, Loftsutbygging
Hengsenga BRL, v/ Arent K. Anfinsen,
Bygdøyveien 23F, 0287 Oslo
Bygdøyveien 21A-21E
Plan 1. Etasje
Siv.Ark.MNAL Rolf Terjesen
Tlf.22 35 19 76, Mob.915 78 037
Fax. 22 35 31 89
PROSJEKTNR.:
694
Sign.
Kontroll
Målestokk
1:100
Tegningsnummer:
A.694..20.01
Dato
16.11.2006



KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Tor Helge Eikeland
c/o N.P. Bygg as
Ekebergvn. 1B
0192 OSLO

Dato: 21 SEP 1999

Deres ref: | Vår ref (sakse): 9704831-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	BYGDØYVEIEN 21E	Eiendom:	2/752/0/0
Tiltakshaver:	Hengsenga Brl.	Adresse:	Bygdøyveien 21E v/Robert Keil, 0287 OSLO
Søker:	Hengsenga Brl.	Adresse:	Bygdøyveien 21E v/Robert Keil, 0287 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 28.10.1998 samt brev fra BRL Hensenga datert 13.08.1999.

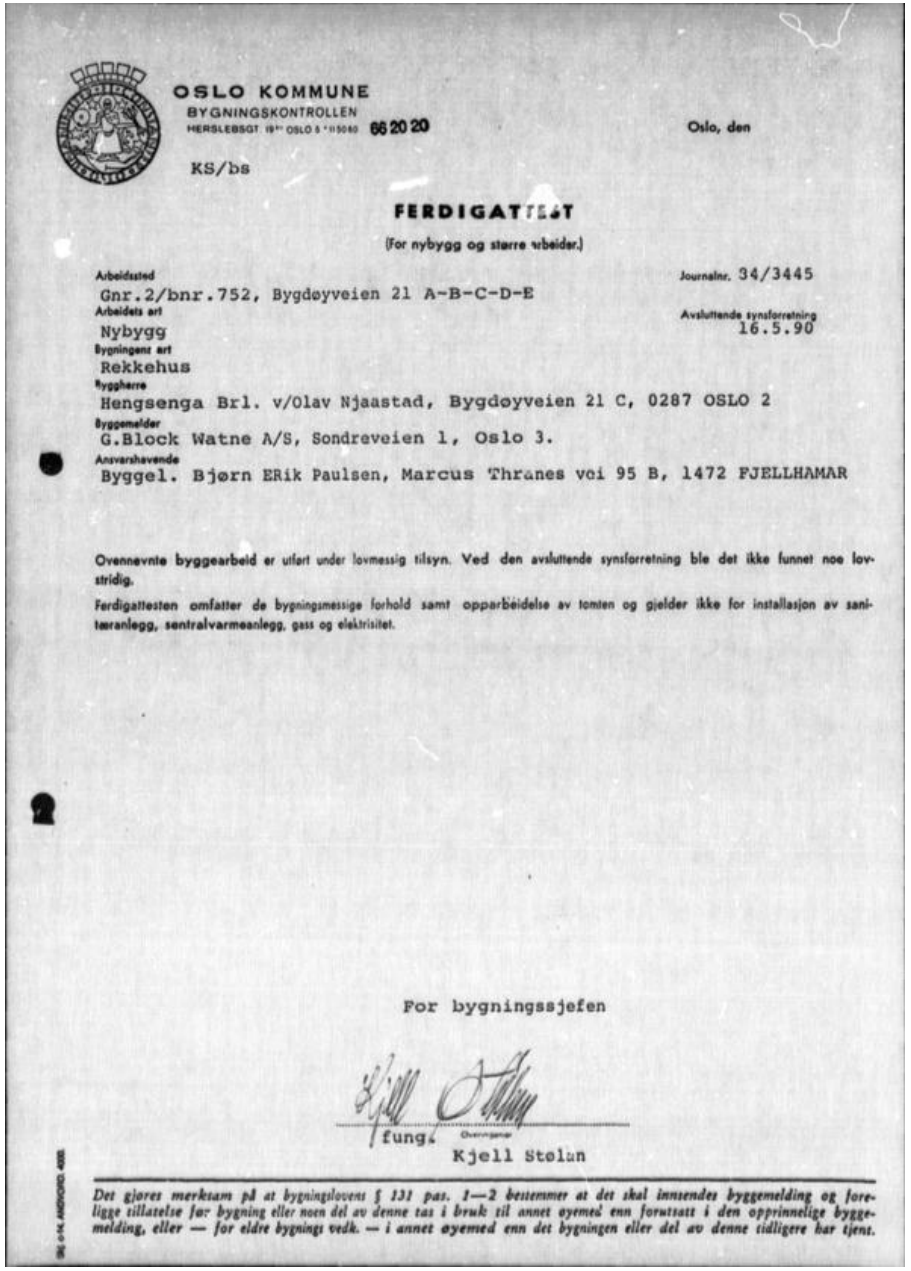
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Sven Oddby
Seksjonsleder

Abbas K Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[1] OSLO 5 [1]15060 66 20 20

Oslo, den

KS/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.2/bnr.752, Bygdøyveien 21 A-B-C-D-E

Journalnr. 34/3445

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.5.90

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Hengsenga Brl. v/Olav Njaastad, Bygdøyveien 21 C, 0287 OSLO 2

Byggmester
G.Block Watne A/S, Sondreveien 1, Oslo 3.

Ansvarshavende
Byggel. Bjørn ERik Paulsen, Marcus Thranes vei 95 B, 1472 FJELLHAMAR

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Kjell Stølun

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BG 614. ANDKORD. 4005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eriksen Skaaja Arkitekter AS
St-Halvards plass 1
0192 OSLO
post@eriksenskajaa.no

Dato: 25.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702424-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØYVEIEN 21	Eiendom:	2/752
Tiltakshaver:	Hengsenga Borettslag v/ Helge Mykland	Adresse:	Bygdøyveien 23 C, 0287 OSLO
Søker:	Eriksen Skaaja Arkitekter AS	Adresse:	St-Halvards plass 1, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Påbygg, fasadeendring og ombygging

FERDIGATTEST - BYGDØYVEIEN 21

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.10.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Stig Arne Lærkerød - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
Hengsenga Borettslag v/ Helge Mykland, Bygdøyveien 23 C, 0287 OSLO, hmykland@online.no

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 309 807 Andelsnr 22

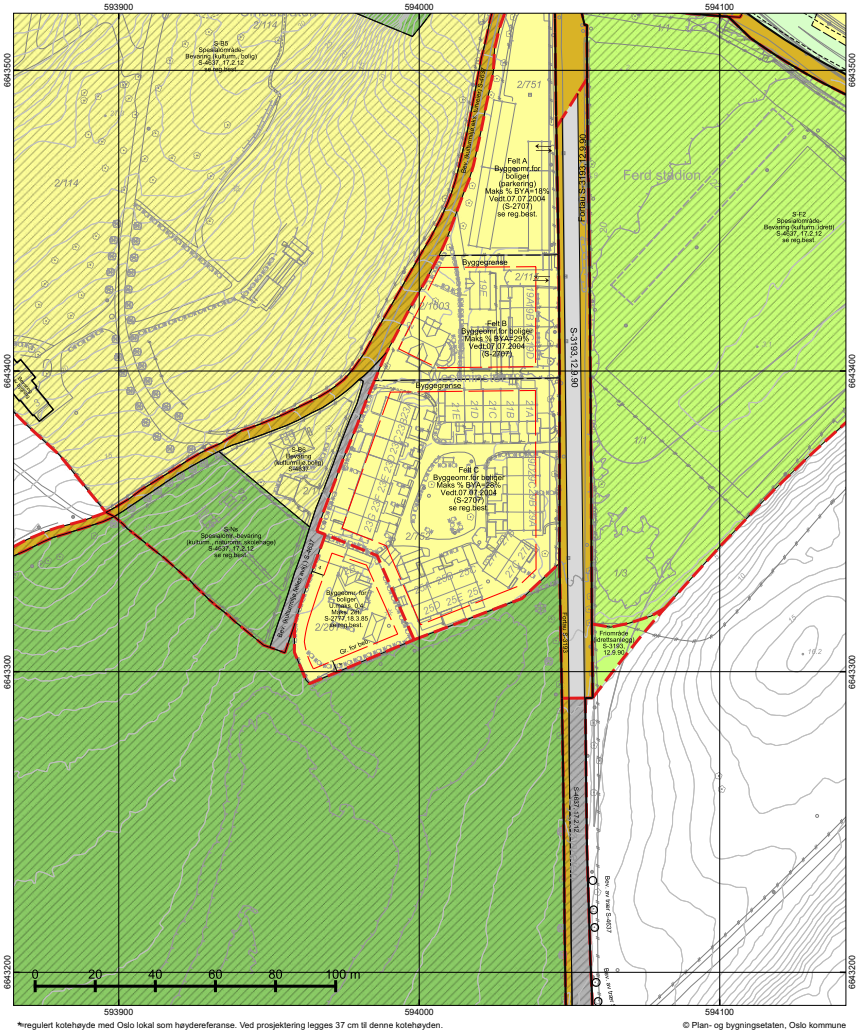
Eiendommens adresse:

Bygdøyveien 21E, 0287 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 250 000
Som sekundærbolig:	kr 12 500 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
- 673 - Spesialområde bevaring gangareal

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

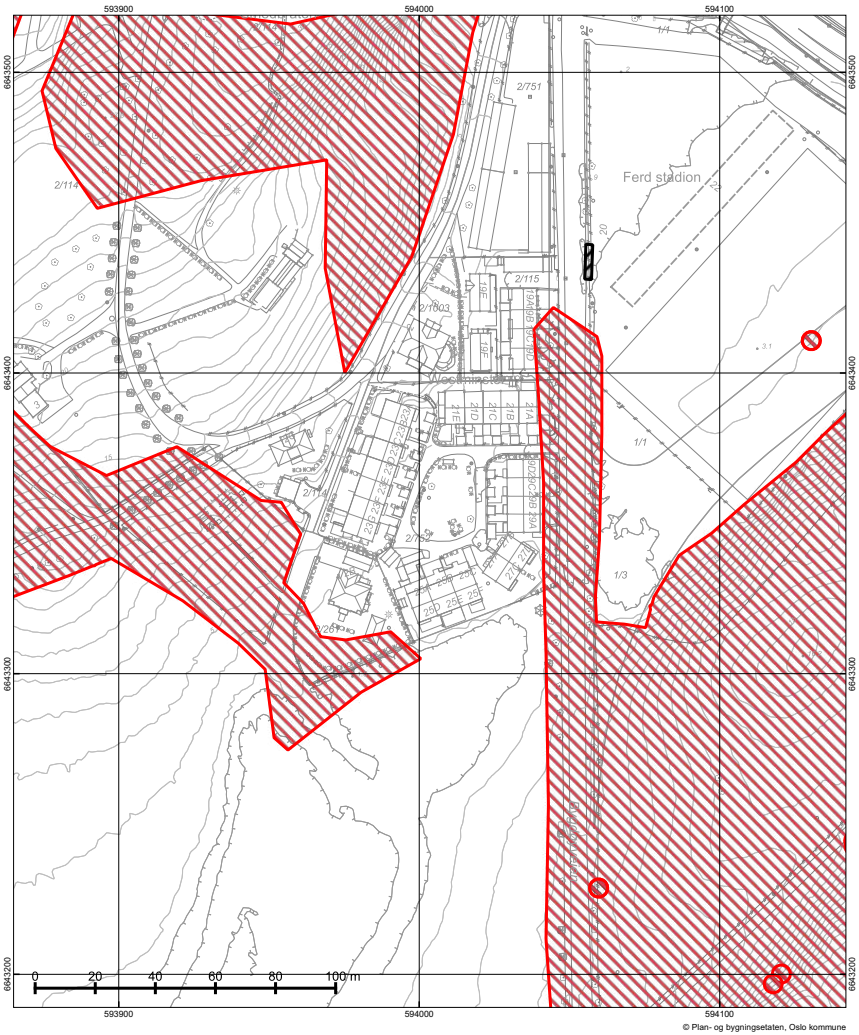
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143696/ 86513042
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: BYGDØYVEIEN 21E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/752

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

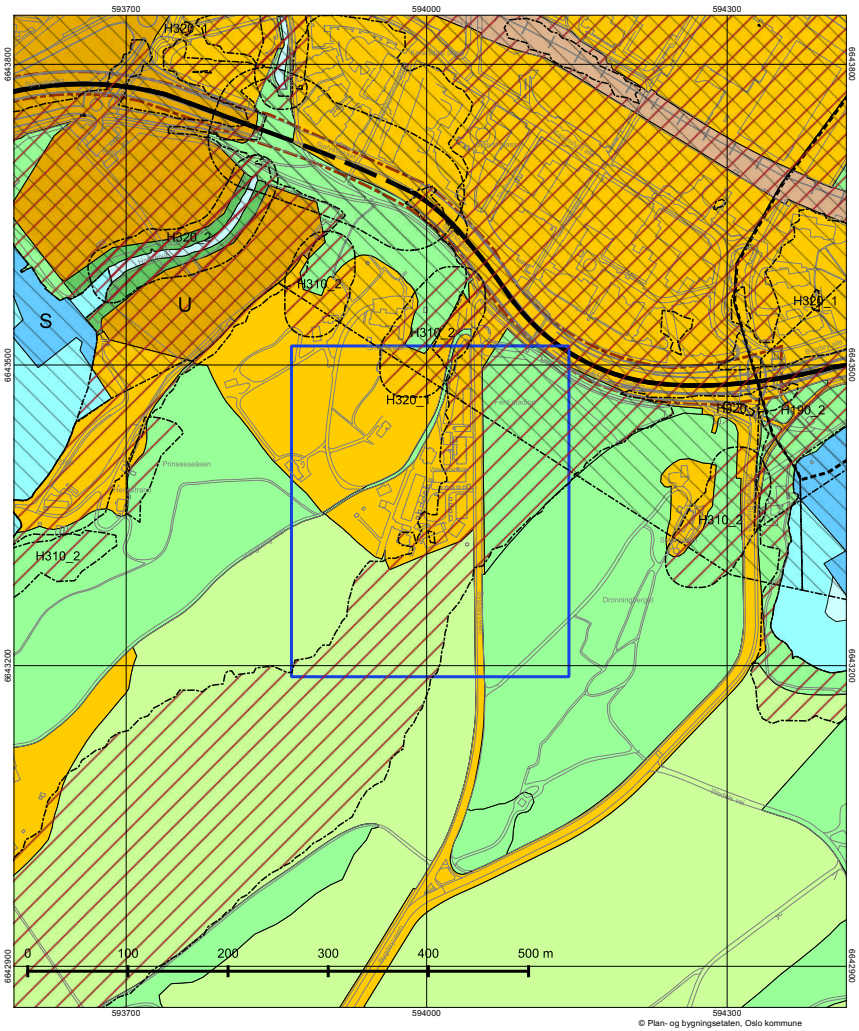
Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143696/ 86513042
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: BYGDØYVEIEN 21E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/752

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



Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143696/86513042
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

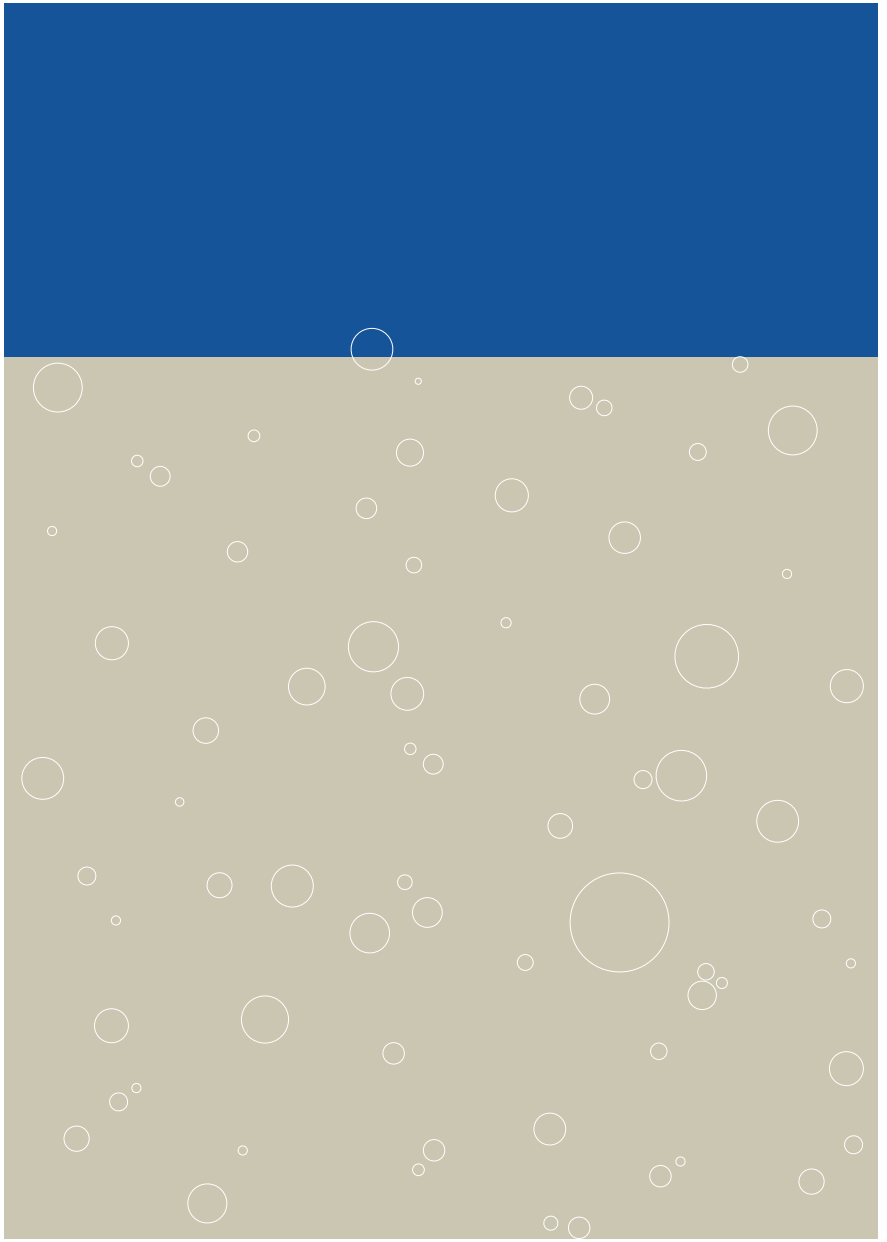
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

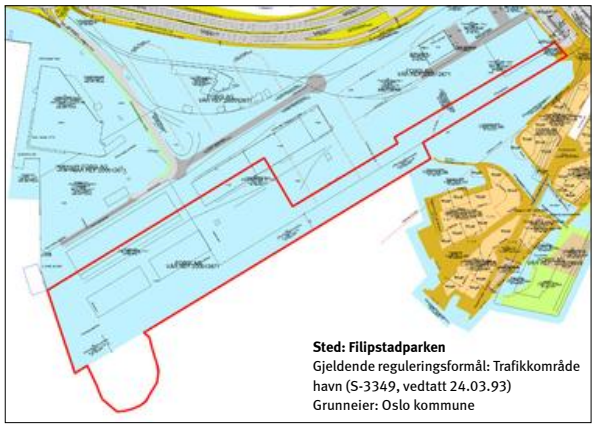
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

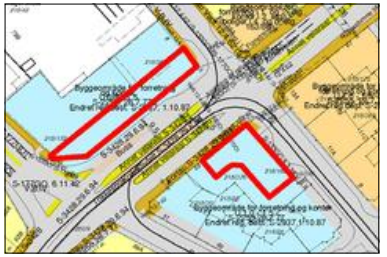


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

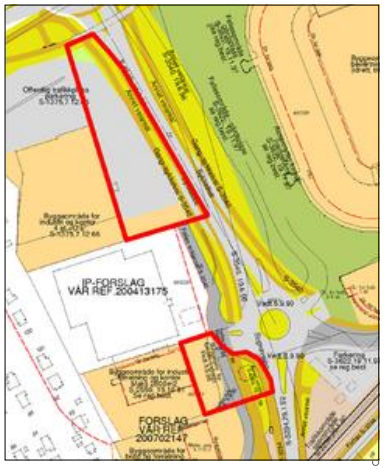
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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



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



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



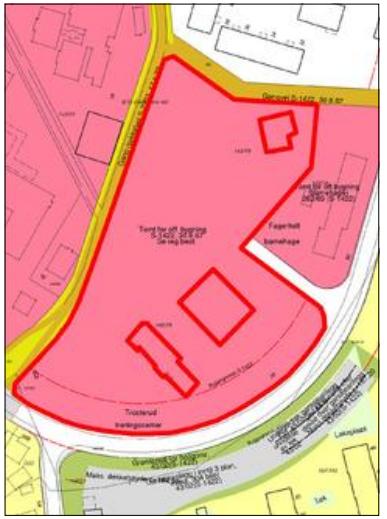
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

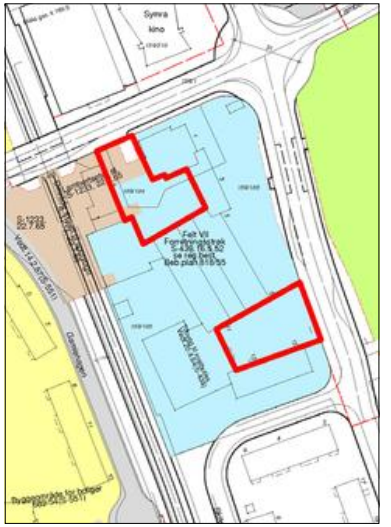
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

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

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

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige 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.

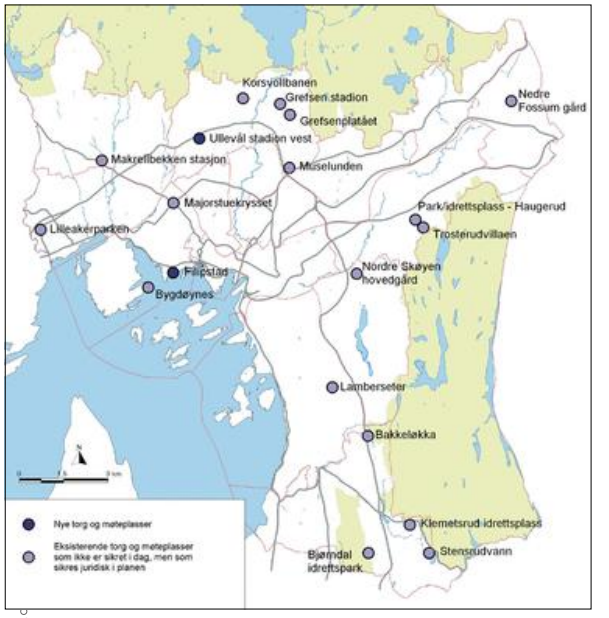
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



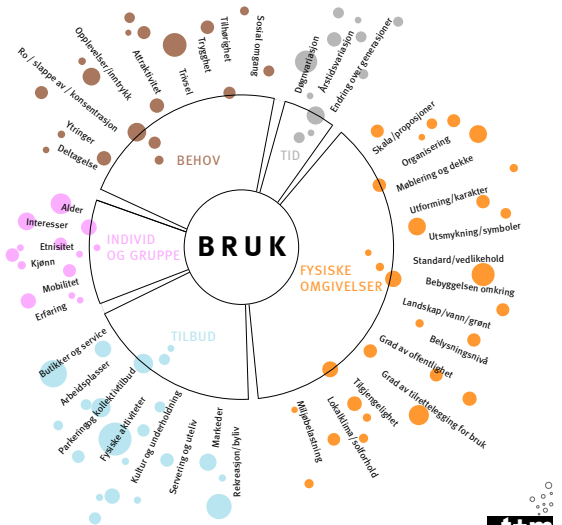
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



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



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



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

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

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

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

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





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

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

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

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



6.2 Sosiale utfordringer

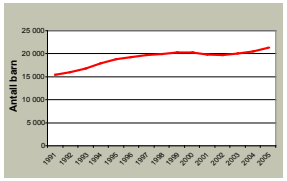
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på uteareal ved skoler og barnehager nødvendig.

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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.

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



PLANSTRATEGI

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

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

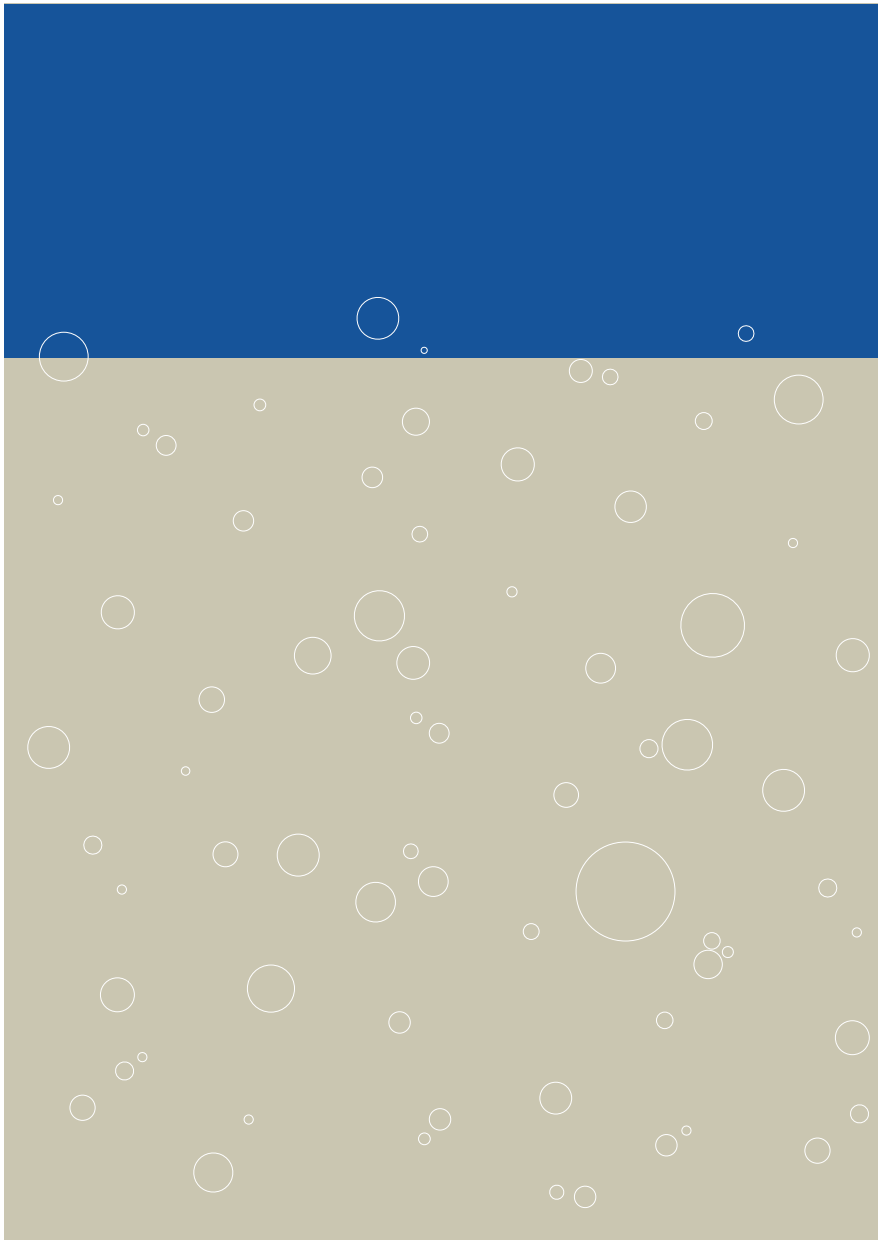
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
BYGDØYVEIEN 21E

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513042
8556999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 752

Vi viser til bestilling av 20250527 for BYGDØYVEIEN 21E.

GNR. 2 BNR. 752

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1961.

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

5080 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

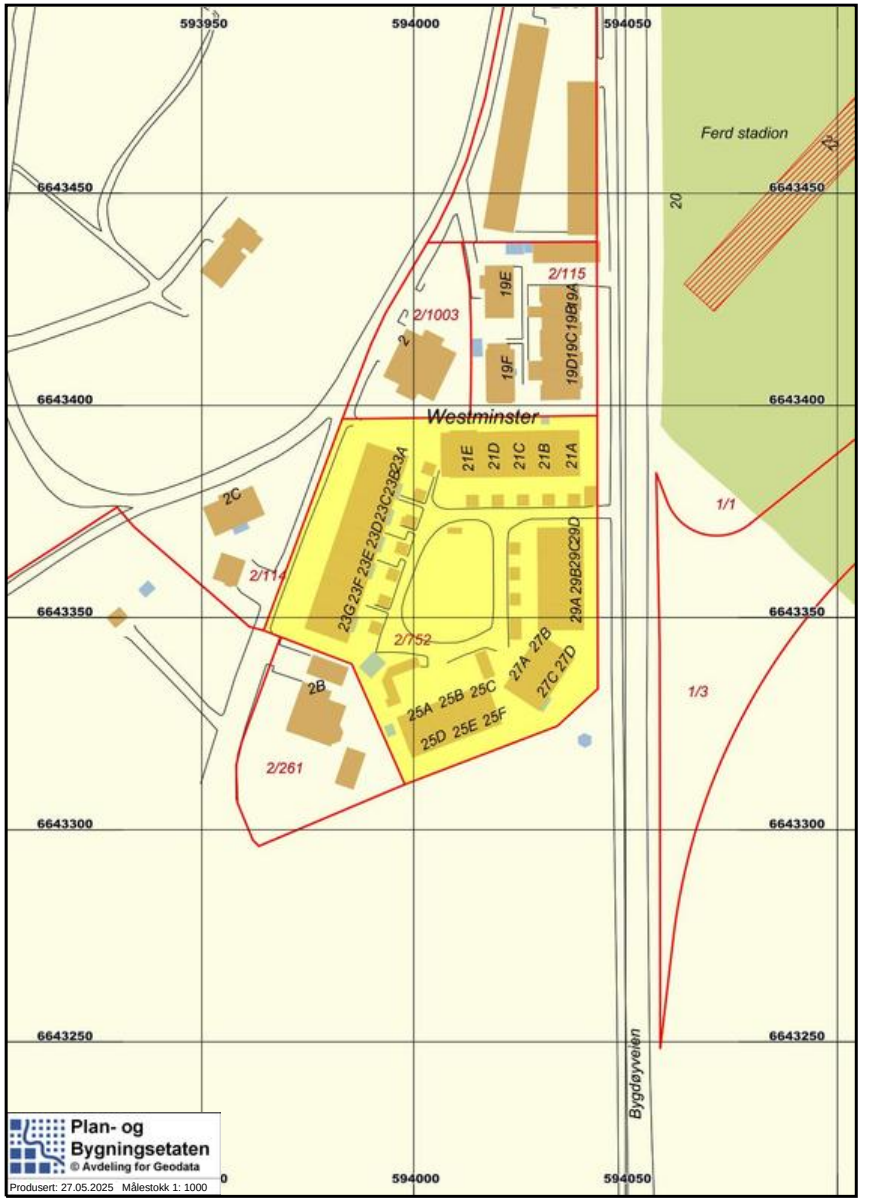
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo

S-4637

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Bygdø kongsgård og folkepark. Ny § 21 vedtatt 16.9.21, BUU-sak 181/21

Vedtaksdato: 17.02.2012

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200501732

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. vedt. 16.9.2021. BUU-sak 181/21. Vår ref. 201515620.
Endring av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for: Parkeringsareal (T-P2) ved Norsk Folkemuseum, Bygdø Kongsgård og folkepark, S-4637, slik at reguleringsbestemmelsens § 21 Spesialområde – Bevaring (Kulturmiljø, Parkering/Båtopplag), T-P2. Norsk Folkemuseum – Parkering, første kulepunkt endres til: «Parkering tillates på området som er vist på plankartet».

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGDØ KONGSGÅRD OG FOLKEPARK
Bygdø Kongsgård (del av), Folkemuseet, Smedbråten m.fl. (gnr./bnr. 1/1, 2/132, 2/114 mfl.)

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-200501732, datert 26.06.2008, revidert 14.03.2009 og 11.06.2012.

§ 2. FORMÅL

Hele planområdet reguleres til **SPESIALOMRÅDE – med følgende underformål:**
Bevaring (kulturmiljø, landbruksområde) (S-L1, S-L2, S-L4 til S-L8)
Bevaring (kulturmiljø, gartneri) (S-L9)
Bevaring (kulturmiljø, landskap og vegetasjon) (S-K1, S-K2, S-K3)

Bevaring (kulturmiljø, naturvernområde) (S-N3 til S-N6)
Bevaring (kulturmiljø, naturvernområde, friluftsområde) (S-F1)
Bevaring (kulturmiljø, friluftsområde) (S-F2)
Bevaring (kulturmiljø, naturområde, skolehage) (S-Ns)

Bevaring (kulturmiljø, allmennyttige formål (museum)) (S-B1)
Bevaring (kulturmiljø, off. bygning/ allmennyttige formål (gårdsbruk) m.m.)) (S-B2)
Bevaring (kulturmiljø, offentlig bygning (religionsutøvelse)) (S-B3)
Bevaring (kulturmiljø, bolig) (S-B5, S-B6)
Bevaring (kulturmiljø, bolig, allmennyttige formål (kultur m.m.)) (S-B8 til S-B13)
Bevaring (kulturmiljø, allmennyttige formål (klubbhus)) (B2)

Bevaring (kulturmiljø, idrett) (S-F2)
Bevaring (kulturmiljø, park) (S-F3)

Bevaring (kulturmiljø, vei)
Bevaring (kulturmiljø, fortau)
Bevaring (kulturmiljø, sykkelvei)
Bevaring (kulturmiljø, eksisterende turveier)
Bevaring (kulturmiljø, annet veiareal)
Bevaring (kulturmiljø, parkering/båtopplag) (T-P1)
Bevaring (kulturmiljø, parkering) (T-P2, S-P3, S-P4, S-P6, S-P7, S-P8)

Bevaring (kulturmiljø, felles avkjørsel)
Bevaring (kulturmiljø, brygge/ flytebrygge) (S-Fb)
Bevaring (kulturmiljø, småbåthavn (landdelen)) (Tsb)
Bevaring (kulturmiljø, friluftsområde i sjø) (S-Fs1, S-Fs2)
Bevaring (kulturmiljø, område i sjø) (T-S)

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

Nye søknads-/meldepliktige tiltak
Alle nye søknads- og meldepliktige tiltak innenfor planområdet skal være i samsvar med fredningsforskriften for Bygdøy kulturmiljø, godkjent forvaltningsplan for kulturmiljøet og Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 med senere endringer.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M 1:200. Planen skal vise utforming og plassering av alle søknads-/meldepliktige tiltak, eksisterende og ny vegetasjon, håndtering av overvann og terrengbehandling, sykkel- og bilparkering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uterealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Automatisk fredete kulturminner
Det kan ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme de automatisk fredete kulturminnene.

§ 4. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, LANDBRUKSOMRÅDE)
Fellesbestemmelser
- Jordlovens §9 og §12 gjelder.
- I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det kan ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme de automatisk fredete kulturminnene, jf. § 3.

S-L2.
- Innenfor Reinsdyrlia kan det drives en kompostplass for organisk avfall.
- Komposteringen må ikke innebære risiko for spredning av fremmede arter. Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å hindre fare for spredning av plantemateriale fra anlegget.

S-L6.
- Atkomst til felt 3 i område S-B2 (Gårdsbruket) tillates på eksisterende vei gjennom S-L6.

§ 5. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, GARTNERI)
S-L9. *Gartneriet*
- Området kan benyttes til gartneri, utstilling, informasjon, bevertning og salg.
- Tilbakeføring til gartneribygninger kan tillates i tråd med en tidligere dokumentert situasjon.
- Gangbro over Museumsveien, fra Gartneriet til museumsområdet ved Oscar IIs portal tillates etablert, som vist på plankartet.

§ 6. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, LANDSKAP OG VEGETASJON)
Fellesbestemmelser
- Kulturlandskap, biologiske og geologiske verneverdier skal tas vare på..
- Eksisterende trevegetasjon skal søkes bevart.
- Hogst kan tillates i forbindelse med skjøtsel av automatisk fredete kulturminner og som landskapspleie for å opprettholde kulturlandskapet.
- Skjøtsel kan utføres for å ivareta kulturlandskapet og hageanlegg (beiting, slått, fristilling av gamle trær).
- Inngrep i berggrunnen eller marken, som grøfting, etablering av kabeltraseer, nye turveier og liknende, er ikke tillatt.
- Planering og lagring av masse, avfallsdeponering, forsøpling og lignende er ikke tillatt.
- Kunstig gjødsling tillates ikke.
- Innenfor midtre del av S-K2 (sør for Oscarshallsveien) gjelder jordlovens §9 og §12.

S-K1. *Rohdeløkken*
- Eksisterende bebyggelse opprettholdes og kan brukes til kulturformål, bolig og bevertning. Grad av utnytting skal ikke endres.
- Det kan etableres fergeanløp i bukta mellom Rohdeløkken og Oscarshall, for å sikre en "ringbåt" på Bygdøy, som vist på plankartet.

S-K2. *Thulstrupløkken*
- Eksisterende bebyggelse opprettholdes og kan brukes til bolig, kulturformål og bevertning. Grad av utnytting skal ikke endres.
- Historiske hageanlegg kan rekonstrueres.

S-K3. *Park med Wedel-monument på Dronningberget*
- Eksisterende monument med landskapsrommet rundt skal bevares.

§ 7. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, NATURVERNOMRÅDE)
Fellesbestemmelser
- Biologiske verneverdier skal tas vare på.
- Nødvendig vedlikehold av eksisterende bygninger og anlegg tillates. Tiltak etter § 93 (inkl. driftsbygninger i landbruket etter pbl § 81) og bygninger m.v. etter pbl §§ 86a og 86b samt utvidelse, fasadeendring, bruksendring, utvidelse og vesentlig endring av formål tillates i utgangspunktet ikke med mindre dette er i samsvar med kulturmiljøfredningen.
- Tiltak som medfører plassering av varige, midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, samt fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger tillates ikke.
- Tiltak tillates kun dersom vesentlig terrenginngrep og tilføring av masse, samt anlegg av veier og parkeringsplasser unngås. Nødvendig vedlikehold av eksisterende veier, stier og parkeringsplasser tillates.
- For Halsentjernet (S-N3) kan restaurering og eventuell nyetablering av våtmarksarealer tillates.
- Hogst og fjerning av død ved er ikke tillatt. Skjøtsel av vegetasjon, for eksempel for å synliggjøre automatisk fredete kulturminner, tillates, jf. § 3.
- Tiltak som ikke medfører planting, såing eller kunstig gjødsling tillates.
- Innenfor nordvestre del av S-N2 (nordvest for turvei) gjelder jordlovens §9 og §12.

§ 8. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (KULTURMILJØ, NATURVERNOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE)
S-F1. *Kongeskogen*
- Området skal benyttes til friluftsliv som turgåing, sykling, bading og rekreasjon.
- Biologiske og geologiske verneverdier skal tas vare på
- Tiltak som medfører inngrep i berggrunnen eller terreng, som grøfting og etablering av kabeltraseer og fremføring av nye luftledninger, er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av eksisterende anlegg er tillatt.
- Skjøtsel av trevegetasjonen er tillatt, jf. § 3.
- Strandområdene skal opprettholdes og foredles som offentlig tilgjengelig strand.
- Atkomst til publikumsanlegg skal ha universell utforming.
- Det kan etableres fergeanløp ved bryggen ved Villa Gjøa, for å sikre en "ringbåt" på Bygdøy, som vist på plankartet.
- Tidligere gangbro ved "Paraplyen" kan reetableres.

§ 9. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, FRILUFTSOMRÅDE)
S-F2. *Bygdøy Sjøbad*
- Området skal være tilgjengelig for allmennheten og kunne benyttes til bading, rekreasjon og seilsport.
- Skjøtsel av vegetasjonen (tynning og opprydding) tillates, jf. § 3.
- Det kan etableres kabelferge/ bro/ flytebro over til Killingen, som vist på plankartet.
- Det kan etableres fergeanløp, for å sikre en "ringbåt" på Bygdøy, som vist på plankartet.

For de enkelte felt gjelder:

Felt 1
- Det kan etableres badebrygge ved "Dampskipskaia" med universell utforming.

Felt 2
- Eksisterende terrasser kan ryddes og istandsettes slik at arealene egner seg for opphold.

Felt 3
- Strandsonen med vegetasjon skal opprettholdes som naturstrand.
- Nødvendige forstøtningsmurer i naturstein (type tørrsteinsmur) kan anlegges.
- Området ved ruinen kan tynnes og åpnes.

Felt 4
- Anlegg for sport og lek (sandvolleyball, badebrygger m.m.) tillates.
- Det kan legges til rette for båtopptak/slipp ved Dypvannskaia, forutsatt at dette ikke er til skade for områdets bruk som friluftsområde.

§ 10. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, NATUROMRÅDE, SKOLEHAGE)
S-Ns *Skolehage*
- Området kan benyttes til skolehage.

- Atkomst tillates fra Bygdøyveien via Hengsengveien og felles avkjørsel.

§ 11. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, OFF. BYGNING/ ALLMENN. FORMÅL (MUSEUM, GÅRDSBRUK, RELIGIONSUTØVELSE, KULTUR M.M), BOLIG)
Fellesbestemmelser

- Gjerder, murer, terrasseringer og liknende landskapsbearbeiding skal bevares og opprettholdes mht. materialer og utførelse. Rekonstruksjon av tidligere anlegg kan tillates.
- Eksisterende hageanlegg skal bevares og skjøttes med hensyn til form, topografi, vegetasjon og materialer. Tilbakeføring til opprinnelig utførelse kan tillates, forutsatt at denne kan dokumenteres.

Detaljregulering
For områdene S-B1 og S-B2 kan det stilles krav om detaljregulering etter pbl.(2008) § 12-3. Detaljreguleringen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering iht. eksisterende og planlagt planert terreng.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde arealer, herunder oppfylling, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitte høyder der terrengforholdene krever slike tiltak, håndtering av overvann og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Områder der tekniske anlegg får konsekvenser for eksisterende vegetasjon og håndtering av overvann.
- Atkomst fra offentlig vei.

§ 12. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, ALLMENN. FORMÅL (MUSEUM))
S-B1. *Norsk Folkemuseum*

- Det kan stilles krav om detaljregulering for hvert av delfeltene.
- Området kan benyttes til oppføring av historiske bygg og bygninger nødvendig for drift og videreutvikling av Norsk Folkemuseums virksomhet.
- Arealer under terreng skal ikke regnes med i BRA.
- Atkomst tillates fra Strømsborgveien, Museumsveien, Langviksveien og Bygdøy kapellvei.
- Detaljreguleringen skal fremlegges for Rådet for byarkitektur.

For de enkelte felt gjelder:
Felt 1 – Torgområdet
- Området kan benyttes til utstillingslokaler, kontorer, konserveringslokaler, verksteder, magasiner og lager, samt publikumsarealer som billettsalg, butikk og kafé.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 28.000 m².
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 15 m, maks. mønehøyde = 22 m.

Felt 2 – Tomta
- Området kan benyttes til verksted, kontorer, lager, boliger og barnehage.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6.500 m²
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maks. mønehøyde = 13 m.
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 11 m.

Felt 3 – Restauranten og Oscars IIs portal
- Området kan benyttes til kurs-, seminar- og restaurantvirksomhet, utstilling og lager samt servicebygg for publikum.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 3.300 m²
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 11 m, maks. mønehøyde = 15 m.
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 12 m
- Gangbro over Museumsveien, fra museumsområdet ved Oscar IIs portal til Gartneriet, tillates etablert, som vist på plankartet.

Felt 4 – Innendørs scene
- Området kan benyttes til teater-, kunst- og kulturvirksomhet.
- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 1.700 m².
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 6 m, maks. mønehøyde = 10 m.
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 8 m.

Felt 5 – Oscar IIs samlinger
- Området kan benyttes til museum.

Felt 6 – Friluftsmuseet
- Området kan benyttes til utstilling av antikvariske bygninger, rekreasjonsareal for publikum (festplass, hager og parkanlegg) samt servicebygg som toaletter, garderober og kafeer.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16.000 m².

For ny bebyggelse:
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 6.5 m, maks. mønehøyde = 9 m
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 10 m.

§ 13. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, OFF. BYGNING/ ALLMENN. FORMÅL (GÅRDSBRUK) MM)
S-B2. G*årdsbruket*

- Det kan stilles krav om detaljregulering for hvert av delfeltene.
- Området kan benyttes til landbruksbebyggelse (besøksgård), utstilling, bevertning, boliger, lager/magasin.
- Arealer under terreng skal ikke regnes med i BRA.
- Atkomst tillates fra Bygdøyveien og Wedels vei.

For de enkelte felt gjelder:
Felt 1 og 3 – Besøksgården
- Området kan benyttes til landbruksbebyggelse, bevertning, utstilling, lager/magasin.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 10.500 m². Bruksareal for tenkte plan kommer i tillegg.
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maks. mønehøyde = 14 m.
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 12 m.

Felt 2 – Boligene
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 4.500 m².

§ 14. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, OFF. BYGNING (RELIGIONSUTØVELSE))
S-B3. *Bygdøy kirke*

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 500 m².
- Bygningen kan utvides med tilbygg/ kirkestue som vist på plankartet. Eventuelt endring/ utvidelse skal skje i samråd med Riksantikvaren.
- Atkomst tillates fra Strømsborgveien.
- Skogområder som er kartlagt som biologisk verdifulle skal søkes bevart.

§ 15. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, BOLIG)
S-B5. *Smedbråten*

- Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.
- Atkomst tillates fra Bygdøyveien via Hengsengveien.

S-B6. *Hengsengveien 2c*

- Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.
- Atkomst tillates fra Bygdøyveien via Hengsengveien og felles avkjørsel.

§ 16. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, BOLIG, ALLMENN. FORMÅL (KULTUR MM))
S-B8. *Strømsborg,* S-B9. *Hengsenga,* S-B10. *Sæterhytten,* S-B11. *Villa Gjøa,* S-B12. *Skogvokterboligen*

- Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.
- Eksisterende bebyggelse kan benyttes til boligformål, kulturformål og bevertning.

- De historiske hageanleggene kan rekonstrueres.

§ 17. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, ALLMENN. FORMÅL (KLUBBHUS))
B2. *Klubbhus*
- På området kan det oppføres klubbhus som kan benyttes til aktiviteter knyttet til seilsport. I tilknytning til klubbhuset kan det etableres kiosk og toaletter som er tilgjengelige for allmennheten.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BYA = 450 m^2
- Maks. gesimshøyde ved skrått tak = 6,5 m, maks. mønehøyde = 9 m.
- Maks. gesimshøyde ved flatt tak = 7 m.
- Atkomst skal være via parkeringsplass S-P8.

§ 18. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, IDRETT)
S-F2. *Bygdøy Stadion*
- Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.

§ 19. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, PARK)
S-F3. *Park ved Frognerkilen*
- Eksisterende klubbhus opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.

§ 20. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, VEI, FORTAU, SYKKELVEI, ANNET VEIAREAL, TURVEI, STI/ KYSTSTI)
Fellesbestemmelser
- Veianlegg skal utformes slik at det fremstår med et arkitektonisk og materialmessig uttrykk som harmonerer med landskapet.
- Forstøtningsmurer skal være i naturstein
- Skjæringer og fyllinger skal ha mindre fall enn 1:2.
- Allétrær vist på plankartet skal bevares og gis gode vekstforhold.
- Det tillates etablert en amfibiegang under Bygdøveien, sydøst for Kongsgården, og under Strømsborgveien, ca 50 m syd for krysset Bygdøyveien/ Museumsveien.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljplan i M 1:200. Planen skal vise avkjørsler, utforming og plassering av alle søknads-/meldepliktige, (opphøyde) gangfelt, murer, skilt, belysning, og gjøre rede for materialbruk, møblering og eksisterende og ny vegetasjon, håndtering av overvann og terrengbehandling. Detaljplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

- Eksisterende veier (Wedels vei og Christian Frederiks vei), turveier og stier opprettholdes.
- Fastboende og hyttebeboere på øya Killingen (g.bnr. 6 /9) har rett til å bruke vei og turvei for atkomst fra Bygdøyveien til brygge ved Bygdøy Sjøbad (dypvannskaia).
- Det tillates opparbeidet møteplass i Christian Frederiks vei, som vist på plankartet.

Dronning Blancas vei – Bygdøyveien – Museumsveien
- tillates utvidet med sykkelvei og fortau, som vist på plankartet.

Strømsborgveien
- tillates utvidet med fortau, som vist på plankartet.

Nye turveier/ utvidelse eksisterende turvei
- Det kan tillates opparbeidet to turveieforbindelser fra Bygdøyveien og Holsts vei til turveien langs landbruksområde S-L1, som vist på plankartet.
- Turvei langs S-L4 kan utvides til 3 meter.

§ 21. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (KULTURMILJØ, PARKERING/ BÅTOPPLAG)
Fellesbestemmelser
- Overvann skal behandles på en slik måte at det ikke forurenser nærmiljøet.
- Utforming av plassene skal tilpasses eksisterende terreng og trevegetasjon.
- Det skal tilrettelegges for like mange sykkelparkeringsplasser som bilplasser i planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M 1:200. Planen skal vise atkomst, utforming og plassering av alle søknads-/meldepliktige tiltak, eksisterende og ny vegetasjon, håndtering av overvann og terrengbehandling. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

T-P1. *Bestumkilen* – Parkering/ båtopplag
- Området kan benyttes til parkering/ båtopplag.
- Det tillates parkering i to plan på deler av området, ved etablering av et åpent parkeringsdekke over eksisterende terrengnivå eller nedsenket i terreng.
- I vinterhalvåret (oktober-april) kan parkeringsplassen benyttes til båtopplag.

T-P2. *Norsk Folkemuseum* – Parkering
- Parkering tillates på området som er vist på plankartet.
- Tre eiketrær, som vist på plankartet, skal bevares og sikres mot inngrep i rotsone og trekrone.

S-P3 *Bygdøy kirke*, S-P4 *Oscarshallveien*, S-P6 *Rohdeløkken*, S-P7, S-P8 *Bygdøy Sjøbad* – Parkering
- Eksisterende parkeringsplasser som opprettholdes er vist på plankartet.
- Det skal tilrettelegges for like mange sykkelparkeringsplasser som bilplasser i planområdet.

§ 22. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, FELLES AVKJØRSEL)
- Felles avkjørsel fra Hengsengveien skal være felles for gnr.1/bnr.1, gnr.2/bnr.114 og gnr.2/bnr.261.

§ 23. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, BRYGGE/ FLYTEBRYGGE)
S-Fb. *Bygdøy Sjøbad*
- Bryggeanlegget kan være fastmontert eller flytende.
- Bryggeanlegget kan nyttes til jolle- og båtvirksomhet i forbindelse med seilsport
- Det kan tillates oppføring av kiosk (maks 16 m^2 grunnflate) på brygga.

§ 24. SPESIALOMRÅDE - BEVARING (KULTURMILJØ, SMÅBÅTHAVN (LANDDELEN))
Tsb. *Bestumkilen*
- Bryggeanlegget kan benyttes til utsetting/opptak av robåter, kajakker og kanoer.
- Innenfor området kan det lagres robåter/kajakker/kanoer.
- Eksisterende klubbhus opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M 1:200. Planen skal vise atkomst, utforming og plassering av alle søknads-/meldepliktige tiltak, eksisterende og ny vegetasjon, håndtering av overvann og terrengbehandling. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 25. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, FRILUFTSOMRÅDE I SJØ)
S-Fs1, S-Fs2.
- Bading, fiske, rekreasjon mm er tillatt.
- Det kan etableres kabelferge/bro/flytebro som vist på plankartet.
- Badebøyer for skjerming av badeplass er tillatt.
- Fortøyningsanordninger (bøyer) tillates ikke.

§ 26. SPESIALOMRÅDE – BEVARING (KULTURMILJØ, OMRÅDE I SJØ)
T-S. *Farled mellom Killingen og Bygdøy Sjøbad*
- Det kan etableres kabelferge/ bro/ flytebro med 10 meter brospenn, som vist på plankartet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V070704

Mindre vesentlig endring av S-2707,Hengsengveien,slik at boligbebyggelsen i felt B og C tillates med utnyttbart loft i 3. etasje og endret utnyttelse som følge av dette. Se bygningstegninger i reg.best.

Vedtaksdato: 07.07.2004
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200301363
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3193, S-2707, 200301363

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-2707 av 06.03.1984Hengsengveien, gnr.2 bnr. 115 m/fl.

Endringer i bestemmelsene er skrevet i fet kursiv skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Byggeområdet er delt i 3 felt, felt A, B og C.
Felt A skal være parkeringsareal for felt C.

Felt B:
Innenfor den viste grense for bebyggelse kan oppføres småhus med inntil ***3 etasjers byggehøyde, hvorav øvre etasje i sin helhet skal ligge i takkonstruksjonen. Tak skal ha helling = 39º.*** Der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det kan beboelsesrom innredes i kjelleretasjen.

Felt C:
Innenfor den viste grense for bebyggelse kan oppføres småhus med inntil ***3 etasjes byggehøyde, hvorav øvre etasje i sin helhet skal ligge i takkonstruksjonen. Tak skal ha helling = 39º. Maksimal høyde på bygningene skal være i henhold til tegningene A-002, A-004 og A-006 tegnet av ARCHUS arkitekter AS og datert 07.09.02. Takvinduer skal ligge i takflaten og monteres innenfor høyder lik 0,8 og 2,0 m over gulv på loft. Sidesveis plassering skal i størst mulig utstrekning tilpasses vinduer i fasaden under og ikke ligge nærmere nabo enn vinduer i fasaden. Takoppløft eller arker tillates ikke.*** Der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det kan beboelsesrom innredes i kjelleretasjen.

Grad av utnyttelse skal ikke overstige ***%BYA=18% for felt A, %BYA=29% for felt B og %BYA=28% for felt C.*** Ingen leilighet skal være mindre enn 2 rom.

§ 4. Innenfor felt A skal avsettes 1,5 bilplasser for hver leilighet i felt C, hvorav 1,2 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for det enkelte felt. Planen skal foruten bebyggelsen også vise disponering av utearealene, plassering av areal for lek og rekreasjon, atkomst, gangveier og parkering.

For støyutsatte nybygg må det i forbindelse med bebyggelsesplanen treffes støyforebyggende tiltak, slik at de strengeste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 kan tilfredsstilles. Tiltakene må være ferdig samtidig med at boligene tas i bruk.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Det skal vises detaljerte planer for opparbeidelse av fremtidig terreng og vegetasjon, arealer for lek og rekreasjon, atkomst, gangveier og parkeringsareal.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0552/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøyveien 21E 0287 OSLO

Betegnelse: Gnr 2, bnr 752 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no