NORDVIK

Dynekilgata 15

0 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dynekilgata 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
251	Kontaktinfo
254	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
257	Forbrukerinformasjon om budgivning
258	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & pen 1(2)-R i 7.etg m/usjenert utsyn | Solrik balkong på 9m² m/fjordutsikt | Heis | V.vann & fiber inkl | Lave omk

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 302,-**
Totalpris	**4 812 681,-**
Fellesgjeld	**103 379,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 477,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Dynekilgata 15 - Leiligheten ligger høyt og fritt i 7. etasje med heisadkomst, og har et vidstrakt og usjenert utsyn mot Torshovdalen, Holmenkollen, byen og fjorden. Her har du muligheten til å bo uten gjenboere, i en leilighet med en stor innglasset balkong med fantastiske solforhold i idylliske omgivelser. Leiligheten ligger sentralt, men tilbaketrukket på Rosenhoff med kort vei til "alt"!

- Vestvendt, innglasset balkong på 9 m²
- Nydelig, vidstrakt utsikt
- Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet 7. etg med heisadkomst
- Praktisk og effektiv planløsning med skjermet alkove
- Varmtvann og internett inkl.
- Skapbod i kjeller og bod på balkong
- Lave omk.
- Kort vei til trikk, buss og T-bane
- Nærhet til dagligvarebutikk (ca. 250 m)
- Parkeringsleie*

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 53 kvm














WILLIAM MORRIS








meraki
DURAVIT









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0473/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 100 i Dynekilg 15 Borettslag, org.nr. 948859211

Selger
Irene Thoresen Rønold

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
103 379,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 803 379,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 302,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 802,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 812 681,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 822 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
7

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue/kjøkken med sovealkove, bad
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod tilknyttet balkong
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 53 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er også en skapbod i kjeller som er målt til 0,42 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i 7. etasje og inneholder entré, bad, sovealkove, kjøkken og stue med utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen en skapbod i kjelleren, merket nummer 704.

Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er god plass til skoskap og garderobeskap.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys, som gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det videre utgang til en solrik, innglasset balkong på 9 m². Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, hvilket skaper skaper en sosial og funksjonell planløsning.

Balkong
Fantastisk vestvendt innglasset balkong med skyvbare vindusfelt som gir fleksibel bruk gjennom store deler av året. Vinduene kan åpnes og skyves til siden. Fra balkongen har du ingen innsyn og nydelig utsikt over Oslo og mot Holmenkollen. På sommeren får man sola fra ca. kl 16 til sent på kvelden. Her finnes også en praktisk bod på ca. 1 m², perfekt for oppbevaring av utemøbler, sesongutstyr eller andre ting man ønsker lett tilgjengelig.

Kjøkken
Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue, har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp integrert i innredningen. Kjøkkenet er tilknyttet byggets tekniske anlegg for vann, avløp og ventilasjon.

Sovealkove
Romslig sovealkove med skillevegg mot stue. Flere tilsvarende leiligheter har lukket sovealkoven helt, for å lage et lukket soverom. Ved å gjøre denne endringen vil leiligheten klassifiseres som en 2-roms.

Bad
Badet ble renovert i 2015 i regi av forrige eier. Badet er flislagt med varme i gulv og downlights i himling, og er innredet med nedfelt servant med oppbevaring i underliggende skuffer, veggfestet wc og dusj på gulv med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er også fellesvaskeri i bygget.

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

Det er ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Med lufteventil. Årstall: 1987.
Det er påvist at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke. Det er registrert innvendig kondensering i nedkant av glass på samtlige vinduer. På ett vindu er det observert isdannelse på utsiden ved befaringsdato. Karmene fremstår værslitte med sprekker i trevirket utover normal slitasjegrad. Avvikene vurderes i hovedsak å være relatert til vinduenes alder og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. Vinduene inngår normalt som felles bygningsdel i borettslag.

- Utvendig > Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/bB30. Årstall: 1987.
Det er registrert at balkongdøren er tung å åpne og lukke. Avvikene vurderes i hovedsak å være relatert til dørens alder, slitasje og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. Det er ikke registrert råteskader eller sprukne glassruter på befaringsdato. Kondensering kan over tid medføre fuktpåvirkning og skader i treverk. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon i rommet. Det må påregnes justering av balkongdør. Dersom kondensering vedvarer, kan utskifting av balkongdør bli aktuelt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innglasset betongbalkong med treflisheller rekkverk av stål eller lignende med glass.
Tettesjikt og membran er delvis tilgjengelig for visuell kontroll. Det er observert bobler i epoxy/membran på enkelte flater, noe som kan indikere aldring, svekket vedheft eller fuktpåvirkning under overflaten. Ut fra alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

-Innvendig > Overflater
Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har tapet, og himling er utført i betong. Det er registrert enkelte merker og mindre overflateskader uten funksjonssvikt, herunder i tak, gulv og tapetskjøter. På gulv er det observert tydelige skjøter samt et knukket og delvis oppsvulmet hjørne på laminaten. Det er også registrert noe knirk i gulv enkelte steder. I himling er det på ett sted observert sprekk, boble og stedvis løs puss. Forholdene vurderes samlet sett som alders og bruksrelaterte, uten registrert funksjonssvikt. Avvikene har i hovedsak estetisk betydning. Eventuelle tiltak vil være knyttet til oppussing og kan vurderes etter ønske eller behov, herunder lokal utbedring av gulvoverflate og himling.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskiller antas å være av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Skjevheter ble avdekket. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

- Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører. Baderomsdøren lukker ikke som tiltenkt og må dyttes eller trekkes til for å lukkes. Det er også registrert at dørhåndtaket er løst og har slark. Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast som rør i rør system og er besiktiget i rørskap. Det er opplyst og antatt at innvendige vannrør i leiligheten er etablert i forbindelse med renovering av badet rundt 2015 og kjøkken 2010. Det mangler tettemuffer i enden av enkelte varerør i rør i rør systemet. Videre er rørkursene ikke merket. For felles vannledninger vurderes det, basert på byggets alder, at mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert. Vurderingen er basert på alder og visuell kontroll av tilgjengelige deler. Manglende tettemuffer kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke ledes korrekt til fordelerskap og sluk. Det anbefales å montere tettemuffer i enden av varerør og merke rørkursene for bedre oversikt. For felles vannledninger må det påregnes økt risiko for skader over tid, og tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eventuelle tiltak på felles anlegg må avklares mot borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

- Kjøkken > 7.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Det er registrert enkelte estetiske hakk og riper uten påvist funksjonssvikt. Det er registrert flere hakk og merker i fronter utover det som anses som normal slitasje. Videre er enkelte dører og skuffer skjeve og har avvik i justering.
Kjøkkeninnredningen fremstod noe tilsmusset på befaringsdato. Eier opplyser at stekeovnen ikke fungerer. Avvikene er i hovedsak av kosmetisk karakter. Lokal utbedring og justering av dører og skuffer kan være aktuelt for å bedre funksjon. Det må påregnes noe vedlikehold og eventuelt lokal utskifting av enkelte fronter eller beslag.

- Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er registrert forhøyede fuktverdier under blandebatteriet i dusjsonen. Dusjen har nylig vært benyttet på befaringsdatoen. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 27 mm på 1 meter fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 35 mm. Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, bom i enkelte gulvfliser og noe svertesopp på overflater. Ved terskel er gulvet tilnærmet flatt, og fallforholdene sikrer ikke full avrenning mot sluk fra hele gulvflaten. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved måling, men dusjen var nylig benyttet før befaring. Det er ikke registrert synlige råteskader. Forholdene bør følges med på over tid. Rengjøring av overflater og lokal utbedring av fuger anbefales. Bom under fliser bør observeres, og tiltak kan vurderes dersom det oppstår utvikling i form av løse fliser eller ytterligere riss i fuger. Fallforholdene tilsier at vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses

- Våtrom > 7.Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk via naturlig oppdriftsventil. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det bør etableres tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan over tid bidra til forhøyet fuktbelastning og økt risiko for mugg og soppdannelse i våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel i form av luftespalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Leiligheten er tilknyttet byggets felles tekniske installasjoner for vann, avløp, ventilasjon og varmtvann
- Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast som rør i rør system og er besiktiget i rørskap
- Det elektriske anlegget er etablert med sikringsskap plassert i fellesareal
- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra vindusventiler og vegg ventiler

Takhøyden er målt til 2,42m i stue.

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

Parkering
Borettslaget tilbyr både parkeringsplasser og garasjeplasser til utleie. Disse plassene tildeles av styret basert på en venteliste.

Priser per måned:
Utvendig parkering: Kr. 495,-. (Eksterne leietakere må betale kr. 1 200,-)
Garasjeplass: kr. 715,- (Eksterne leietakere må betale kr. 1 200,-)
MC/Moped-plass: Kr. 960,- pr. år. (Eksterne leietakere må betale kr. 1 920,- pr. år)
Administrasjonsgebyr til OBOS ved tildeling eller bytte av plass: kr 850,-.
(Gjelder ikke MC/moped-plass).
(Merk: Prisendringer kan forekomme. Ved bytte av plass påløper nytt administrasjonsgebyr.)

56 av borettslagets utendørs parkeringsplasser er utstyrt med ladeuttak for elbiler (type 2, maks. 7 kW). For å benytte disse ladeuttakene, må du bestille ladebrikke og tegne et eget abonnement hos ANEO Mobility.

Priser:
Elbillading via ANEO Mobility: kr 99,- pr. mnd. + strømforbruk (Norgespris)
Etablering av kundeforhold inkl. ladebrikke: kr 399,-

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad gjort i 2015 under forrige eier. Total renovering av bad, sveisemembran, fliser, dusj, møbler. Gjort av VVS Partner AS. Noen fuger lagt på nytt av nåværende eier i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av VVS Partners AS i 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad utført av VVS Partners i 2015.

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: Det ble gjennomført oppgradering an el-anlegg og innmat i sikringsskap for alle leiligheter i 2014. All dokumentasjon for arbeid utført i regi av borettslaget, inkl. samsvarserklæring, oppbevares av styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021, av Infratek Elsikkerhet

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplettering av ladeanlegget ble gjennomført i regi av borettslaget i 2021, av Atlas Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av avløpsledninger fra vannlåser/sluktopp i leilighetene til kommunal tilknytning i gate. Arbeidet ble utført i 2017 i regi av borettslaget, av Proline.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble gjort en installasjon av varmepumpeanlegg for felles ventilasjon i regi av borettslaget i 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Litt svartsopp på badet v/vask og i hjørnet i dusj, utbedret selv ved å bytte fuger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gjennomført vanlig takstrapport i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig i 2017. Ny tilstandsrapport i forbindelse med salg nå i 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Blokka ligger like ved en barnehage, så man hører lyd derfra på dagtid.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret arbeider med et betongprosjekt som er helt i startfasen. Bakgrunnen er en betongrapport fra 2025 som anbefalte utbedringer. Foreløpig er kostnadene for et slik prosjekt estimert å være 20 millioner kroner. Endelig kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene vil først være klart etter at tilbud er innhentet og prosjektet nærmere avklart.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Stekeovn virker ikke.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Bygningen er oppført som boligblokk med bærende

betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført i tradisjonelle materialer for perioden, og bygget har flatt tak med taktekking og innvendige nedløp. Balkonger er utført i betongkonstruksjon, og deler av balkongarealene er innglasset.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskemaskin medfølger. Ovn og vaskemaskin fungerer ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String-hyller i stua

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.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 802 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 477,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Internett: kr 213,00
- Felleskostnader: kr 3 264,07

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 152 321,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 609 284,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Dynekilgata 15 består av 160 andelsleiligheter i én bygning med organisasjonsnummer 948859211. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Dynekilgata 15, 0569 Oslo på gårds- og bruksnummer: 226/6.

Borettslaget har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon: https://vibbo.no/dynekilgata-15/om

Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes på abonnementsbasis.

Borettslaget har to boder for korttidsutleie.

Borettslaget inngikk en avtale med OBOS Nett i 2022. Alle leiligheter har en hastighet på inntil 1000/1000 Mbit/s direkte fra fibermodemet.

Utdrag fra styrets årsberetning:

I starten av 2025 ble det gjennomført en bygningsteknisk tilstandsanalyse, som har dannet et viktig grunnlag for prosjektarbeidet det siste året. Taket ble rehabilitert sommeren 2025 av Henry Hansen & Sønn. Arbeidet har bidratt til å sikre bygget mot fremtidige lekkasjer og skader, og er et viktig tiltak for å opprettholde bygningsmassen og borettslagets forsikringsvilkår.

Videre har styret fulgt opp betongskader som ble avdekket i tilstandsvurderingen. Det er gjennomført betongprøver som viser et større behov for rehabilitering, særlig knyttet til byggets hjørnesøyler. Styret har derfor takket ja til tilbud om prosjektledelse fra OPAK, som stiller med både prosjektleder og byggeleder med spesialistkompetanse på betongrehabilitering.

Prosjektet er nå i en tidlig fase, hvor det vil gjennomføres ytterligere befaringer og prøver for å sikre et godt tilbudsgrunnlag. Målet er å kartlegge nødvendig omfang av arbeidene, samtidig som vi unngår unødige kostnader. Etter hvert som prosjektet utvikler seg og det foreligger mer detaljert informasjon om tiltak og kostnader, vil dette bli kommunisert til beboerne via Vibbo. Det er først etter denne fasen at det vil være mulig å si noe mer konkret om kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene.

I tråd med omtalen i forrige årsrapport, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å behandle oppgradering av korridorene, som har vært et ønske. Det ble vedtatt å gjennomføre oppussing med nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom. OBOS Prosjekt har bistått styret i anbudsprosessen, og Malercompagniet AS ble valgt som leverandør. Etter avstemming blant beboerne ble det valgt et brunlig gulvbelegg i kombinasjon med grønne fargetoner på vegger, dørkarmer og øvrige flater. Arbeidene pågår i skrivende stund, og forventes å være ferdigstilt i løpet av april måned.

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Bytte av maskiner i vaskeriet (vaskemaskiner, tørketromler, og tørkeskap).
2023: Installering av varmepumpeanlegg for felles ventilasjon som reduserer strømforbruk til varmtvann med 70%.
2022: Utskifting av heiser (ferdigstilt av Schindler) og overgang til OBOS OpenNet for fiberbredbånd.
2021: Planting av trær og busker i parken, asfaltering av parkeringsområde og installasjon av 30 nye elbil-ladestasjoner.
2020: Utskifting av hovedstoppekraner, vaskemaskiner, og montering av utemøbler.
2019: Ferdigstillelse av ladeanlegg for 26 elbiler og montering av videoovervåkning.
2018: Utskifting av berederanlegg, bygging av sykkelvaskerom, og renovering av tekniske rom.
2017: Totalrehabilitering av avløpsledninger, heisutskifting og sanering av fasader.
2016: Utskifting av belysning til LED og oppgradering av garasjeporter og adgangssystem.
2015: Bygging av avfallsbrønnanlegg, oppgradering av vaskeriet, og innglassing av balkonger.
2014: Totalrenovering av elektrisk anlegg og installasjon av fiberanlegg.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 103 379,-pr. 22.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208129767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 15 719 188,00
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Oppussing av korridorene er påbegynt. Arbeidet omfatter nytt gulvbelegg samt maling av vegger og tak, og forventes ferdigstilt i løpet av mai 2026. Prosjektet er planlagt finansiert med oppsparte midler i borettslaget, med forbehold om at det kan bli nødvendig å ta opp lån. Dersom dette skulle bli aktuelt, vil eventuelle endringer i

felleskostnadene bli varslet.

Når det gjelder større vedlikeholdsarbeider, arbeider styret også med et betongprosjekt som er helt i startfasen. Bakgrunnen er en betongrapport fra 2025 som anbefaler utbedringer. Etter vurdering fra betongspesialist i OBOS Prosjekt er kostnaden for et slikt prosjekt foreløpig estimert til rundt 20 millioner kroner. Endelig kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene vil først være klart etter at tilbud er innhentet og prosjektet er nærmere avklart. Mer konkret informasjon om fremdrift og kostnader forventes å kunne gis i løpet av sommeren.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

I henhold til vedtektene kan kun andelseiere i boligbyggelaget og kun fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Kjøkkenvifte må være med kullfilter og skal ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg/luftekanal.

Det er også påbudt å installere vannstopper (waterguard) og komfyrvakt på kjøkkenet ved oppussing.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere kan fjernes etter styrets anmodning. Luftinger av hunder er ikke tillatt på borettslagets område. For utfyllende info se vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650727

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 798 kvm (Festetomt)
Tomten er festet med en festetid på 90 år fra 01.03.1966.

Dynekilgata 15 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 154 404.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. mars 2021. Neste regulering vil bli 1. mars 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festekontrakten utløper den 29. februar 2056. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. mars 2056 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Ifølge Oslo kommune er det ikke nødvendig at Oslo kommune godkjenner ny andelseier. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rosenhoff er et ettertraktet og stemningsfullt boligområde i bydel Grünerløkka. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, godt tilbaketrukket fra trafikk, men med kort vei til alt byen har å by på. Området ligger som en fredelig oase mellom Torshov, Sinsen og Rodeløkka, og har nærhet til både parker, kolonihager og et rikt byliv.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss fra Rosenhoff holdeplass, og med kort vei til Carl Berners plass med trikk, buss og T-bane. Herfra kommer du deg raskt til sentrum, Nydalen, BI og øvrige deler av byen.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen. På Carl Berner ligger dagligvarebutikker, apotek, spisesteder og servicetilbud. Her finner du også Carls, Oslos nye storstue som viser fotball-VM hele sommeren!

Torshov og Grünerløkka byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter, bakerier og nisjebutikker. For den som liker shopping og kino er Storo Storsenter og Ringen kino kun en kort spasertur unna.

Rosenhoff har også flotte rekreasjonsmuligheter. Like i nærheten ligger Torshovdalen, Sofienbergparken og Botanisk hage, perfekt for en joggetur, en søndagspiknik eller en rolig tur i solen.

Alt i alt kombinerer Rosenhoff det beste av to verdener: en grønn og fredelig atmosfære med nærhet til byliv, kultur og alt du trenger i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1966. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 foreligger godkjente byggetegninger. Sovealkove er

opprinnelig lukket soverom, og innerste delen av sovealkoven er innvendig bod.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

- Pågående plansak i nærheten-

Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Sakstype: Detaljregulering
Hensikten med planen er å legge rammene for en transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.fl., samt tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Det skal etableres en ny gangforbindelse gjennom området og et torg i nordvest.

- Pågående byggesaker i nærheten -

Trondheimsveien 164A - forespørsel om søknadsplikt og behov for dispensasjoner, trikkelinjer
Saksnummer: 202601849

Trondheimsveien 164 A-C - ominnredning av 33 leiligheter
Saksnummer: 202509797

Mailundveien 23 - bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger
Saksnummer: 202604789

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

301/226/6:
19.09.1966 - Dokumentnr: 516812 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR FESTER

Nye vilkår

05.11.1880 - Dokumentnr: 924303 - Rettsbok
Grensegangssak

24.06.1919 - Dokumentnr: 912739 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.06.1919 - Dokumentnr: 912740 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.05.1936 - Dokumentnr: 915063 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.04.1963 - Dokumentnr: 506052 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.01.1966 - Dokumentnr: 50796 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Med flere bestemmelser

24.01.1966 - Dokumentnr: 301505 - Bruksrett
vedr. areal
Med flere bestemmelser

23.03.1966 - Dokumentnr: 505541 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.09.1966 - Dokumentnr: 516812 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT FOR FESTER

Nye vilkår

04.08.1967 - Dokumentnr: 514248 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.04.1978 - Dokumentnr: 506958 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Dokumentnr: 910667 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 105 B F
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

26.01.1966 - Dokumentnr: 501698 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:7

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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 48 033,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 500,-
Visningshonorar - Bare betalt for 2 visninger kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Interiørveiledning boligstyling kr. 0,-
Kjøpshjelp kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. juni 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Dynekilgata 15

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	22 min

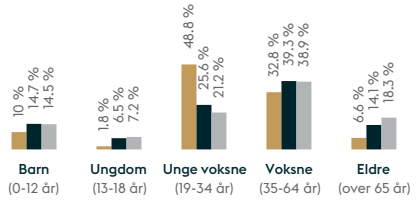
Offentlig transport

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rosenhoff Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	2 min 0.1 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 0.5 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	1 min
Torshovdalen	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min
SATS Carl Berner	4 min

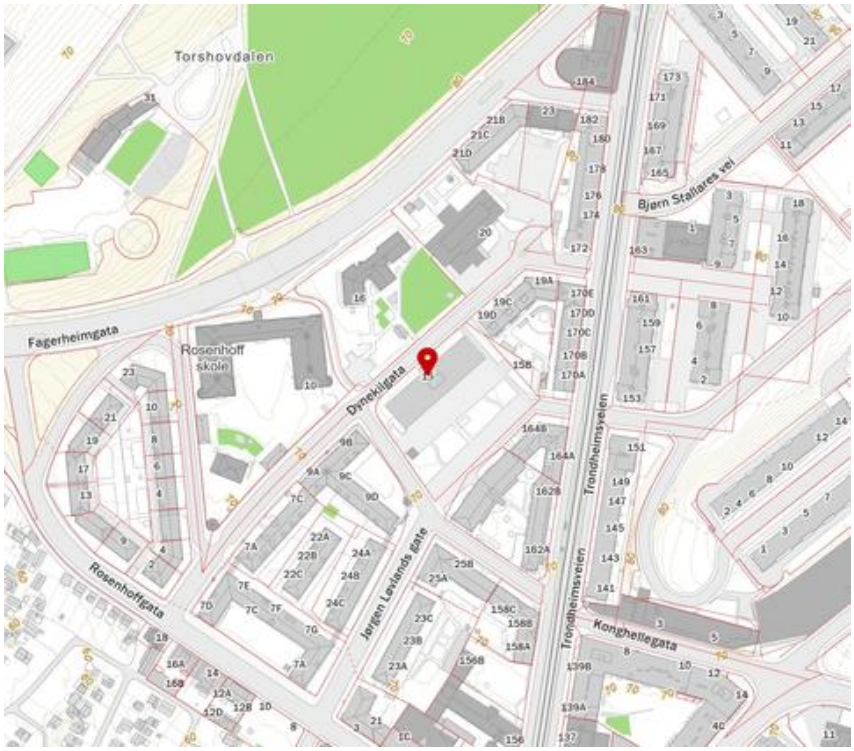
«Polig, fint, nært det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dynekilgata 15 , 0569 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 6

Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 27.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1020 **Eiendomsverdi ref nr:** MW5221

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Dynekilgata 15 i et boligbygg med flere boenheter, beliggende i et etablert boligområde på Rosenhoff i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse med tilhørende fellesarealer og grøntdrag mellom byggene. Det er god tilgang til kollektivtransport, daglige servicetilbud og nærliggende parker og friområder, herunder Torshovparken og Torshovdalen.

Boligen er beliggende i byggets 7. etasje og har et internt bruksareal på ca. 43 m². Planløsningen omfatter entré, stue med kjøkkenløsning, bad og sovealkove. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong som gir et skjermet uteoppholdsareal. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med tydelig inndeling mellom oppholdsrom og private funksjoner. Innvendig takhøyde i stue er målt til ca. 2,42 m.

Innvendig fremstår boligen med vanlige overflater tilpasset rommenes bruk, med gulvflater av laminat, tapetserte vegger og betonghimling. Kjøkkenet er etablert i tilknytning til stue og gir en åpen og funksjonell løsning. Badet er etablert som eget våtrom.

Bygningen er oppført med bærende betongkonstruksjoner og har felles tekniske anlegg, herunder felles varmtvannsanlegg. Det er heis i bygget med adkomst til etasjene. Leiligheten disponerer tilhørende bod i fellesareal, og borettslaget har opparbeidede felles utearealer med gangveier og grøntområder.

Bygningen er oppført i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, og er senere vedlikeholdt og oppgradert i regi av borettslaget. Dagens krav til blant annet isolasjon, energieffektivitet, inneklima og tekniske løsninger er strengere enn tidligere regelverk, og vurderingene i rapporten er derfor gjort med utgangspunkt i byggets alder, type og byggeskikk.

Tilstandsrapporten er basert på befaring og visuelle observasjoner, supplert med enkle målinger og begrenset funksjonskontroll av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en overordnet og objektiv fremstilling av boligens tekniske tilstand, sett i forhold til forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligblokk med bærende betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført i tradisjonelle materialer for perioden, og bygget har flatt tak med taktekking og innvendige nedløp. Balkonger er utført i betongkonstruksjon, og deler av balkongarealene er innglasset. Utvendige bygningsdeler forvaltes i hovedsak som felleskonstruksjoner gjennom borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, stue med kjøkkenløsning, sovealkove og bad. Etasjeskiller er utført i betong, og innvendige vegger består av både betong og lettvegger. Overflater er tilpasset rommenes bruk, med vanlige gulv, veggflater og himlinger for denne typen bolig.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett våtrom som er etablert som separat bad. Rommet er utført med overflater og innredning tilpasset våtromsbruk, og funksjonene er samlet på en hensiktsmessig måte. Badet er tilknyttet byggets felles vann- og avløpssystemer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue, med kjøkkeninnredning, benkeplass og integrerte funksjoner. Løsningen gir god sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom, og kjøkkenet er tilknyttet byggets tekniske anlegg for vann, avløp og ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet byggets felles tekniske installasjoner for vann, avløp, ventilasjon og varmtvann. Det elektriske anlegget er etablert med sikringsskap plassert i fellesareal, og bygget har heis med adkomst til etasjene. Borettslaget forvalter felles tekniske anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på borettslagets fellestomt, som er opparbeidet med interne gangarealer, grøntsoner og felles uteoppholdsarealer. Tomten fremstår som ryddig og funksjonell, med gode avstander mellom bygningene og tilrettelegging for ferdsel og opphold for beboerne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

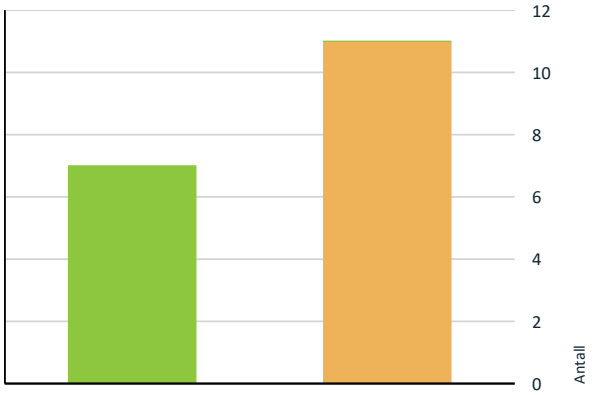
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad og kjøkken fremstår plassert i samme hovedområde som på de fremlagte tegningene. Dagens planløsning har enkelte mindre avvik fra tegningene. Sovealkoven fremstår noe utvidet, og tidligere bod ved entré fremstår innlemmet i dette arealet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 7.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må
forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

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. 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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Oppusning av kjøkken
2015	Modernisering	Oppussing av bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Med lufteventil

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke. Det er registrert innvendig kondensering i nedkant av glass på samtlige vinduer.

På ett vindu er det observert isdannelse på utsiden ved befaringsdato. Karmene fremstår værslitte med sprekker i trevirket utover normal slitasjegrad.

Avvikene vurderes i hovedsak å være relatert til vinduenes alder og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. Vinduene inngår normalt som felles bygningsdel i borettslag.

Tilstandsrapport

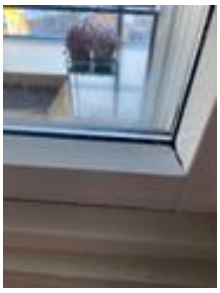
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering kan over tid medføre fuktpåvirkning og skader i treverk. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon i rommene. Det må påregnes vedlikehold, herunder lokal utbedring og justering av vinduer.

Utskifting av enkelte vinduer kan bli aktuelt. Vedlikeholdsansvar for vinduer ligger vanligvis hos borettslaget, men kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende vedtekter for korrekt ansvarsfordeling.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør B30/bB30. .

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at balkongdøren er tung å åpne og lukke. Avvikene vurderes i hovedsak å være relatert til dørens alder, slitasje og begrensede isolerende egenskaper sammenlignet med dagens standard. Det er ikke registrert råteskader eller sprukne glassruter på befaringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kondensering kan over tid medføre fuktpåvirkning og skader i treverk. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon i rommet. Det må påregnes justering av balkongdør. Dersom kondensering vedvarer, kan utskifting av balkongdør bli aktuelt.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset betongbalkong med treflisheller rekkverk av stål eller lignende med glass

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt og membran er delvis tilgjengelig for visuell kontroll. Det er observert bobler i epoxy/membran på enkelte flater, noe som kan indikere aldring, svekket vedheft eller fuktpåvirkning under overflaten. Ut fra alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Bobler i membran kan over tid utvikle seg til utettheter og gi økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på utviklingen og være oppmerksom på tegn til lekkasjer eller fukt i rom under balkong og terrasse. Tidspunkt for utskifting eller oppgradering av tettesjikt bør vurderes ut fra alder, observasjoner og videre bruk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har tapet, og himling er utført i betong. Det er registrert enkelte merker og mindre overflateskader uten funksjonssvikt, herunder i tak, gulv og tapetskjøter.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

På gulv er det observert tydelige skjøter samt et knukket og delvis oppsvulmet hjørne på laminaten. Det er også registrert noe knirk i gulv enkelte steder. I himling er det på ett sted observert sprekk, boble og stedvis løs puss.

Forholdene vurderes samlet sett som alders og bruksrelaterte, uten registrert funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

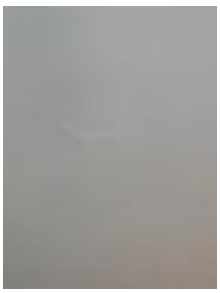
• Andre tiltak:

Avvikene har i hovedsak estetisk betydning. Eventuelle tiltak vil være knyttet til oppussing og kan vurderes etter ønske eller behov, herunder lokal utbedring av gulvoverflate og himling.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue
Ca 26mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Sovealkove.
Ca 25 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 11 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøren lukker ikke som tiltenkt og må dyttes eller trekkes til for å lukkes. Det er også registrert at dørhåndtaket er løst og har slark.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

7.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Eier opplyser at badet ble totalrenovert i 2015 av VVS Partner AS. Det opplyses at dokumentasjon foreligger. I 2026 er enkelte fuger skiftet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert forhøyede fuktverdier under blandebatteriet i dusjsonen. Dusjen har nylig vært benyttet på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

7.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 27 mm på 1 meter fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 35 mm .

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

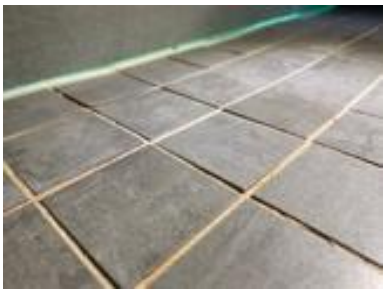
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, bom i enkelte gulvfliser og noe svertesopp på overflater. Ved terskel er gulvet tilnærmet flatt, og fallforholdene sikrer ikke full avrenning mot sluk fra hele gulvflaten. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved måling, men dusjen var nylig benyttet før befaring. Det er ikke registrert synlige råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på over tid. Rengjøring av overflater og lokal utbedring av fuger anbefales. Bom under fliser bør observeres, og tiltak kan vurderes dersom det oppstår utvikling i form av løse fliser eller ytterligere riss i fuger. Fallforholdene tilsier at vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses.

Tilstandsrapport







7.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Antatt butyl mansjett rundt sluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



7.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

7.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via naturlig oppdriftsventil

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Manglende tilluft kan over tid bidra til forhøyet fuktbelastning og økt risiko for mugg og soppdannelse i våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel i form av luftespalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning.

7.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført på kjøkkensiden, med åpen konstruksjon inne i underskap ved vaskemaskin. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 0 vektprosent. Det er benyttet Protimeter MMS3, og målingen ga ingen utslag over 6 %, som indikerer tørre forhold på måletidspunktet.



KJØKKEN

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Det er registrert enkelte estetiske hakk og riper uten påvist funksjonssvikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert flere hakk og merker i fronter utover det som anses som normal slitasje. Videre er enkelte dører og skuffer skjeve og har avvik i justering. Kjøkkeninnredningen fremstod noe tilsmusset på befaringsdato. Eier opplyser at stekeovnen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avvikene er i hovedsak av kosmetisk karakter. Lokal utbedring og justering av dører og skuffer kan være aktuelt for å bedre funksjon. Det må påregnes noe vedlikehold og eventuelt lokal utskifting av enkelte fronter eller beslag.

Tilstandsrapport





7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

For å opprettholde funksjon og effekt forutsettes det at filter rengjøres og vedlikeholdes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast som rør i rør system og er besiktiget i rørskap.

Det er opplyst og antatt at innvendige vannrør i leiligheten er etablert i forbindelse med renovering av badet rundt 2015 og kjøkken 2010.

Produksjonsår er ikke dokumentert. Skjulte rørføringer har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Vannledninger som inngår i fellesanlegget er av eldre type og er utført i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av enkelte varerør i rør i rør systemet. Videre er rørkursene ikke merket. For felles vannledninger vurderes det, basert på byggets alder, at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vurderingen er basert på alder og visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tettemuffer kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke ledes korrekt til fordelerskap og sluk. Det anbefales å montere tettemuffer i enden av varerør og merke rørkursene for bedre oversikt. For felles vannledninger må det påregnes økt risiko for skader over tid, og tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eventuelle tiltak på felles anlegg må avklares mot borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i leiligheten er delvis utført i plast. Plastavløp på kjøkken og bad antas etablert i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2010 og bad i 2015. Eier opplyser i egenerklæringen at avløpsledningene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017. Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i byggets konstruksjoner og er ikke fullstendig kontrollert. Det er ikke registrert lekkasjer, utettheter eller unormale luktforhold på tilgjengelige deler på befaringsdatoen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra vindusventiler og vegg ventiler

Eier opplyser at borettslaget etablerte varmepumpeanlegg for felles ventilasjon i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles korridor og er utført med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Eier opplyser i egenerklæringen at elanlegg og innmat i sikringsskap ble oppgradert i regi av borettslaget i 2014, og at dokumentasjon for arbeidet oppbevares av styret. Det er videre opplyst om elkontroll utført av Infratek Elsikkerhet i 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Ukjent. ikke i mitt eierskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent ikke i mitt eierskap

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifølge tidligere takstrapport er det opplyst at Abmas Elektro og Partner Elektro har utført arbeid på det elektriske anlegget. Strøm frem til kjøkken og kontakter ble etablert i 2010. Abmas Elektro og Partner Elektro skal også ha levert og montert belysning og stikkontakter på nye overskap. Eier opplyser i egenerklæringen at oppgradering av elanlegg og innmat i sikringsskap ble utført i regi av borettslaget i 2014, og at dokumentasjon oppbevares av styret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Sikringen har gått et par ganger men ikke ofte

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at sikringer tidvis løser ut, og det er registrert ujordede stikkontakter. Slike forhold kan forekomme i eldre anlegg, men tilsier at anlegget bør kontrolleres nærmere. Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å avklare årsak og vurdere eventuelle behov for tiltak.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

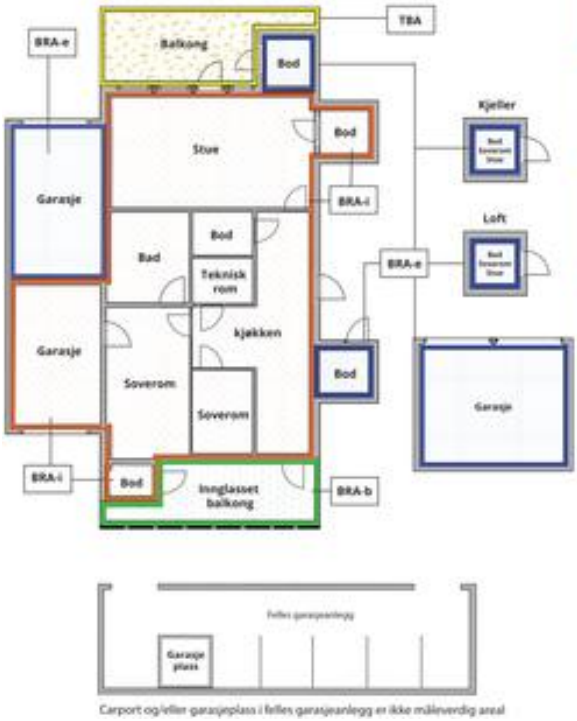
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.Etasje	43	1	9	53	
Kjeller					
SUM	**43**	**1**	**9**		
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde 2,42 i stue
Det er også en skapbod i kjeller som er målt til 0,42 kvm som ikke er lagt inn i tabellen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad og kjøkken fremstår plassert i samme hovedområde som på de fremlagte tegningene. Dagens planløsning har enkelte mindre avvik fra tegningene. Sovealkoven fremstår noe utvidet, og tidligere bod ved entré fremstår innlemmet i dette arealet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2026: enkelte fuger skiftet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Irene Thoresen Rønold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	6		0	4798.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dynekilgata 15

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Dynekilgata 15 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948859211			Rønold Irene Thoresen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dynekilgata på Rosenhoff, i et etablert og sentralt boligområde i Oslo. Området er preget av boligblokker med tilhørende fellesarealer og grønne mellomrom. Det er kort gangavstand til både Torshovparken og Torshovdalen, som gir gode muligheter for rekreasjon, turer og uteopphold i hverdagen. Videre er det nærhet til flere parker og grøntdrag i nærområdet.

Beliggenheten har god tilgang til kollektivtransport med trikk, buss og T bane innen kort avstand, noe som gir effektiv forbindelse til øvrige deler av byen. I nærområdet finnes også daglige servicetilbud, butikker, serveringssteder og øvrige byfunksjoner. Området oppleves som sentralt, samtidig som det er skjermet fra gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei med interne gangarealer frem til byggets hovedinngang. Det er tilrettelagt for enkel adkomst til oppgang, og heis gir forbindelse til etasjene i bygget. Området har oversiktlige og ryddige adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiendommen ligger på borettslagets fellestomt, som er oppgitt til ca. 4 798 m². Tomten er opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og felles uteoppholdsarealer. Bebyggelsen er plassert med luftige avstander, og uteområdene fremstår som tilrettelagt for både ferdsel og opphold for beboerne.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Irene Thoresen Rønold	9578-5999-4-2974765	2026-06-24 20:40:10

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
24. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0473/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dynekilgata 15, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Irene Thoresen Rønold

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4410439-1.2.
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad gjort i 2015 under forrige eier. Total renovering av bad , sveisemembran, fliser, dusj, møbler. Gjort av VVS Partner AS. Noen fuger lagt på nytt av nåværende eier i 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av VVS Partners AS i 2015.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad utført av VVS Partners i 2015.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført oppgradering an el-anlegg og innmat i sikringsskap for alle leiligheter i 2014. All dokumentasjon for arbeid utført i regi av borettslaget, inkl. samsvarserklæring, oppbevares av styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021, av Infratek Elsikkerhet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplettering av ladeanlegget ble gjennomført i regi av borettslaget i 2021, av Atlas Elektro AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av avløpsledninger fra vannlåser/sluktopp i leilighetene til kommunal tilknytning i gate. Arbeidet ble utført i 2017 i regi av borettslaget, av Proline.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble gjort en installasjon av varmepumpeanlegg for felles ventilasjon i regi av borettslaget i 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Litt svartsopp på badet v/vask og i hjørnet i dusj, utbedret selv ved å bytte fuger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjennomført vanlig takstrapport i forbindelse med salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig i 2017. Ny tilstandsrapport i forbindelse med salg nå i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Blokka ligger like ved en barnehage, så man hører lyd derfra på dagtid.

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?

Ja

Beskriv: Styret arbeider med et betongprosjekt som er helt i startfasen. Bakgrunnen er en betongrapport fra 2025 som anbefaøte utbedringer. Foreløpig er kostnadene for et slik prosjekt estimert å være 20 millioner kroner. Endelig kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene vil først være klart etter at tilbud er innhentet og prosjektet nærmere avklart.

---

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?

Ja

Beskriv: Stekeovn virker ikke.

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: 36-0473/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Irene Thoresen Rønold	**2026-06-24**

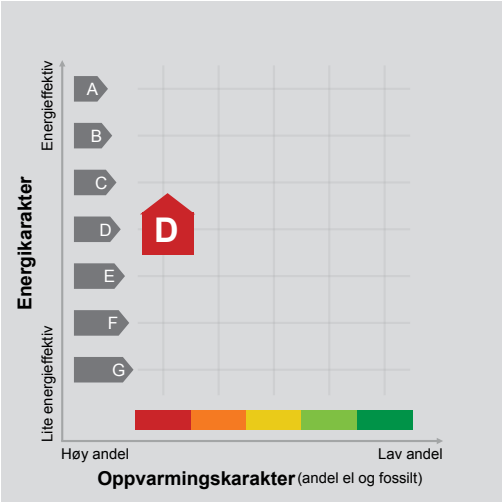
Identifikasjon

Irene Thoresen Rønold

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	32
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80655622
Merkenummer	Energiattest-2025-209629
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (32)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dynekilgata 15	80655622	H0202	0	0	22
Dynekilgata 15	80655622	H0203	0	0	20
Dynekilgata 15	80655622	H0214	0	0	30
Dynekilgata 15	80655622	H0215	0	0	28
Dynekilgata 15	80655622	H0302	0	0	38
Dynekilgata 15	80655622	H0303	0	0	36
Dynekilgata 15	80655622	H0314	0	0	46
Dynekilgata 15	80655622	H0315	0	0	44
Dynekilgata 15	80655622	H0402	0	0	54
Dynekilgata 15	80655622	H0403	0	0	52
Dynekilgata 15	80655622	H0414	0	0	62
Dynekilgata 15	80655622	H0415	0	0	60
Dynekilgata 15	80655622	H0502	0	0	70
Dynekilgata 15	80655622	H0503	0	0	68
Dynekilgata 15	80655622	H0514	0	0	78
Dynekilgata 15	80655622	H0515	0	0	76
Dynekilgata 15	80655622	H0602	0	0	86
Dynekilgata 15	80655622	H0603	0	0	84
Dynekilgata 15	80655622	H0614	0	0	94
Dynekilgata 15	80655622	H0615	0	0	92
Dynekilgata 15	80655622	H0702	0	0	102
Dynekilgata 15	80655622	H0703	0	0	100

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dynekilgata 15	80655622	H0714	0	0	110
Dynekilgata 15	80655622	H0715	0	0	108
Dynekilgata 15	80655622	H0802	0	0	118
Dynekilgata 15	80655622	H0803	0	0	116
Dynekilgata 15	80655622	H0814	0	0	126
Dynekilgata 15	80655622	H0815	0	0	124
Dynekilgata 15	80655622	H0902	0	0	134
Dynekilgata 15	80655622	H0903	0	0	132
Dynekilgata 15	80655622	H0914	0	0	142
Dynekilgata 15	80655622	H0915	0	0	140

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.3.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 100 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 100 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 100 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 100 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,2 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0473/25 . Vår ref.: 7601-1-704 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Dynekilgata 15 Borettslag
Organisasjonsnr:	948859211
Andelseier:	Rønold, Irene Thoresen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	704
Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Andelsnummer:	100
Gnr.	226
Bnr.	6

Borettsinnskudd: Kr. 12 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Megler bes om å gjøre seg kjent med kravene til andelseier i vedtektenes ¤ 2,"" Andeler og andelseiere"". M-festeavtale Tomten er festet med en festetid på 90 år fra 01.03.1966. Ta kontakt med forvaltningskonsulent for å få tilsendt festekontrakt. M-park Ved flytting må oppsigelse av parkeringsplass/garasjeplass gis direkte til styret. Oppsigelsestiden er 1 måned, gjeldende fra den 1. i påfølgende måned. Det påløper eierskiftegebyr/administrasjonsgebyr til OBOS ved endring i eierforhold eller ved tildeling av parkeringsplass/garasjeplass. M-meglerbrev Kjøkkenvifte må være med kullfilter og skal ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg/luftekanal. Ulovlig tilkobling vil medføre kostnader for andelseier for fjerning. Det er også påbudt å installere vannstopper (waterguard) og komfyrvakt på kjøkkenet ved oppussing. M-hjemmeside For mer informasjon om borettslaget kan man gå til: https://vibbo.no/dynekilgata-15/om (kjøpere oppfordres til å sette seg inn i regler og bestemmelser som fremkommer her). Eiendomsmeglere kan også finne nyttig informasjon her. M-meglerbrev Ved oversendelse av eierskiftemelding ber vi om at den av eierne som skal stå som ""hovedeier"" og motta felleskostnadsgiroen blir oppført først. Vi ønsker også at privat e-post og mobilnummer til alle eiere blir oversendt. E-post til styret er: dynkilgata15@styrerommet.no. Andelseiere oppfordres til å sende henvendelser via Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208129767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	15 719 188,00

Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 477,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	213,00	
Felleskostnader	3 264,07	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	400,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 033,-
Annen formue:	14 726,-
Gjeld:	115 318,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208129767
Restsaldo:	103 379,36
Kapitalkostnader:	824,64
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 103 379,36,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Yngve Torgersen Milde, e-post: dynekilgata15@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Dynekilgata 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 13:00 til 26. mars kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1.Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2.Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> Forslag til vedtak:
> Johanne Lunde er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3.Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styrerår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Godtgjørelse for styret for styreåret 2023-24 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 393.000,-.

For kommende styreår 2024-25 er beløpet indeksregulert til kr. 411 387,-.
(Januar 2023 til januar 2024 tilsvarer 4,7 %.)

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Se borettslaget sine vedtekter for mer info:
https://www.dynekilgata15.no/?page_id=2562

Innstilling
Styret innstiller Johanne Lunde som ble valgt som styremedlem på den ordinære generalforsamlingen som ny styreleder. Styret ser det som en stor fordel at styrelederververvet beholdes internt i borettslaget og at man unngår ulempene og kostandene ved å skulle engasjere en ekstern styreleder. Vi er overbevist om at Johanne vil være en effektiv og engasjert styreleder, og vi ser frem til å støtte henne i denne rollen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde

Johanne Lunde /s/ Christoffer Hoff /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. oktober kl. 09:32 til 1. november kl. 09:32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Johanne Lunde er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathias Dyb Ulstein er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Styret i borettslaget ønsker å gi alle andelseiere mulighet til å ta stilling til ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Bakgrunnen for dette er at det i lang tid har vært en uformell praksis i borettslaget hvor den enkelte andelseier selv har stått for utskifting av sine vinduer og balkongdører.

Imidlertid sier de gjeldende vedtektene at dette ansvaret ligger hos borettslaget. Styret ser derfor behov for å avklare og samkjøre praksis og vedtekter, slik at det ikke lenger er noen uklarhet om hvem som har ansvaret for denne delen av vedlikeholdet.

Fordeler ved at borettslaget har ansvar for utskiftning:

Dersom man velger å beholde vedtektene slik de er, vil borettslaget påta seg ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette vil da bli inkludert i borettslagets vedlikeholdsplan, slik at alle andelseiere får et tydelig tidsperspektiv å forholde seg til. Ved å gjøre dette kan vi sikre:

1. Felles standard: Borettslaget kan sørge for at utskiftingen skjer med materialer av høy kvalitet og i samsvar med gjeldende forskrifter. I tillegg vil det være muligheter for å kunne gjøre en godkjent fasadeendring. Erfaringene viser at ikke alle forholder seg til bestemte mål og farger ved utskiftning, noe som er i strid med regler for fasadeendring. Dette kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget og andelseier.

2. Kostnadsfordeling: Kostnadene for utskiftingen vil bli fordelt jevnt mellom alle andelseierne, noe som reduserer den økonomiske belastningen på den enkelte. Enkelte andelseiere kan oppleve økonomiske utfordringer med å finansiere utskiftingen på egen hånd, noe som kan føre til bruk av lavere kvalitet på materialer eller at nødvendig utskifting ikke blir gjennomført. Dette kan gi økt slitasje på bygningens fasade eller andre deler av konstruksjonen.

3. Kvalitetskontroll: Borettslaget vil stå ansvarlig for å velge kvalifiserte leverandører og sørge for at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte.

4. Felles ansvar: Eventuelle problemer som oppstår som følge av utskiftingen vil være borettslagets ansvar, noe som sikrer at ingen enkelt andelseier står alene ved eventuelle feil eller mangler.

Fordeler med å skifte ut på eget ansvar og initiativ:

1. **Kontroll over kostnader:** Ved å ha ansvar for utskiftingen selv, kan andelseierne selv bestemme hvor mye de ønsker å investere i vinduer og balkongdører. De kan velge løsninger som passer deres eget budsjett og økonomiske situasjon.

2. Mulighet for selvstendig oppgradering: Andelseiere som ønsker å oppgradere vinduene eller balkongdørene, kan gjøre dette uten å måtte vente på en eventuell felles beslutning i borettslaget.

3. Redusert fellesgjeld: Når borettslaget ikke tar på seg kostnaden for utskifting, unngår man å øke fellesutgiftene eller ta opp lån for å dekke større vedlikeholdsprosjekter. Dette kan være gunstig for de andelseierne som ønsker lavere felleskostnader.

Dersom vedtektene opprettholdes slik de er i dag, hvor borettslaget har ansvar for nødvendig vedlikehold, vil utskiftinger utført på eget initiativ fortsatt være på andelseierens eget ansvar og kostnad. Andelseiere som velger å utføre utskifting selv, må være klar over at de kan bli pålagt å delta i eventuelle felles utskiftingsprosjekter som borettslaget gjennomfører på et senere tidspunkt.

Styret planlegger å innhente en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen og vil få en faglig vurdering av når det kan bli aktuelt med et felles vindusutskiftningsprosjekt, med mindre det blir flertall for å endre vedtektene. Vinduer har normalt en levetid på 20-30 år, og det ser ut til at vinduene i trappeoppgangen ble skiftet i 2002. Det vil derfor være naturlig å anta at et slikt prosjekt først vil være aktuelt om noen år og settes inn i langtidsplan for vedlikehold.

Transaksjon 09222115557530814447 Signert JL, MDU

Forslag til vedtektsendringer:

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, endres fra:

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

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, foreslås endret til:

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendige reparasjoner og utskiftning av vindu og balkongdører er også andelseiers vedlikeholdsplikt."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, endres fra:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, foreslås endret til:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta i avstemningen og ta stilling til denne viktige saken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Vedtektsendringer

Styret foreslår å gjøre følgende endringer i vedtektene:

1. Fjerning av punkt 2-1 (4): Ensliges Landsforbund ble nedlagt i 2020. Det foreslås derfor å fjerne følgende punkt fra vedtektene:

- 2-1 (4): I tillegg har Ensliges Landsforbund rett til å eie inntil 10% av andelene. (Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.10.16).

2. Endring av krav til styrets sammensetning: I følge loven skal styret bestå av minst tre medlemmer. Det foreslås derfor å endre vedtektene slik at de samsvarer med loven, og fjerne kravet om to varamedlemmer. Dette skyldes at det til tider kan være vanskelig å finne to varamedlemmer.

Punkt 8-1 (1) endres fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer."

Punkt 8-1 (1) foreslås endret til:

“Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite.”

Punkt 8-1 (2) endres fra:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Punkt 8-1 (2) foreslås endret til: “Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.”

Forslag til vedtak:
Vedtektene blir endret som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Endringer av husordensregler

Styret foreslår en revidert utgave av husordensreglene med språklige og innholdsmessige justeringer. Formålet er å forenkle og presisere enkelte punkter, samt ta inn foreslåtte endringer som kan leses i punktlisten nedenfor.

Alle foreslåtte endringer i husordensreglene:

- 1.1. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Kjøkkenvifter skal aldri kobles til felles luftekanal eller ut i friluft. Ved installasjon eller utskiftning av oppvaskmaskin, vaskemaskin eller komfyr, er det et krav om at det installeres vannstopper og komfyrvakt.
- 1.2 Andelseierne plikter å vedlikeholde leiligheten på en slik måte at den eller andre, ikke blir påført skade som forringer verdien.
- 1.4. Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl 08.00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.
- 1.5. Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl 23:00 til kl 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.
- 1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.
- 1.7. Beboerne plikter å verne om bygningsmassen og fellesareal slik som plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet avfall må ikke kastes utover.

- 2.1. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjer eller innvendige fellesareal.
- 2.2. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og annet fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og bidrar til forsøpling og mistrivsel.
- 2.4. Vis hensyn ved rengjøring eller vanning av blomster på balkongen, slik at skittent vann ikke renner nedover fasaden og til naboer under. Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av balkongene.
- 2.6. Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen og balkonger/terrasser skal ikke brukes til lagring eller som avfallsplass.
- 2.7. Fastmontering av markise, utebelysning, varmelamper eller annet på balkongen krever styrets samtykke.
- 3.2. Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område, inkludert park og grøntareal.
- 3.3. Mating av fugler eller husdyr på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt, da det tiltrekker seg skadedyr.
- 3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.
- 3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.
- 4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.
- 4.2. Glass og metaller, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.
- 4.4. Det er ikke tillatt å hensette egne eiendeler, eller ting som skal kastes eller gis bort, i borettslagets fellesareal eller uteområde. Slike eiendeler kan bli fjernet på eiers risiko og regning.
- 4.5. Ved oppussing skal bygningsavfall og annet materiell enten oppbevares i leiligheten eller fjernes fortløpende. Det er ikke tillatt å plassere avfallssekker/container på fellesareal eller omkringliggende gangveier.

Husordensregler som fjernes:

· Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.

· Som er brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse. (Omfattes av punkt 4.4 i revidert forslag)

· Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel. (Omfattes i punkt 5 i revidert forslag)

· Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt. 4. (Omfattes i punkt 1.4 i revidert forslag)

Eksisterende retningslinjer for parkering og vaskeriet publisert på hjemmesiden og Vibbo er også foreslått tatt inn i husordensreglene. Se punkt 5 og 6 i revidert forslag som er vedlagt.

Vedlagt kan man se nåværende husordensregler og det reviderte forslaget, hvor de største endringene er tydeliggjort ved at de er understreket.

Styret anbefaler at de foreslåtte endringene i husordensreglene blir vedtatt slik de er fremlagt, og at generalforsamlingen stemmer for endringene.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene blir endret som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Transaksjon 09222115557530814447 Signert JL, MDU

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7601
Dynekilgata 15 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Dynekilgata 15 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mars kl. 13:00 og lukker 26. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johanne Lunde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Godtgjørelse for styret for styreåret 2023-24 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 393.000,-.

For kommende styreår 2024-25 er beløpet indeksregulert til kr. 411 387,-.
(Januar 2023 til januar 2024 tilsvarer 4,7 %.)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Se borettslaget sine vedtekter for mer info:
https://www.dynekilgata15.no/?page_id=2562

Innstilling

Styret innstiller Johanne Lunde som ble valgt som styremedlem på den ordinære generalforsamlingen som ny styreleder. Styret ser det som en stor fordel at styrelederververvet beholdes internt i borettslaget og at man unngår ulempene og kostandene ved å skulle engasjere en ekstern styreleder. Vi er overbevist om at Johanne vil være en effektiv og engasjert styreleder, og vi ser frem til å støtte henne i denne rollen.

Roller og kandidater

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

- Johanne Lunde

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.24
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** Dynekilgata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Johanne Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024-25.

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-25 settes til kr. 411 387,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Johanne Lunde

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7601
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. oktober kl. 09:32 og lukker 1. november kl. 09:32.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører
5. Vedtektsendringer
6. Endringer av husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Johanne Lunde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Dyb Ulstein er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i borettslaget ønsker å gi alle andelseiere mulighet til å ta stilling til ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Bakgrunnen for dette er at det i lang tid har vært en uformell praksis i borettslaget hvor den enkelte andelseier selv har stått for utskifting av sine vinduer og balkongdører.

Imidlertid sier de gjeldende vedtektene at dette ansvaret ligger hos borettslaget. Styret ser derfor behov for å avklare og samkjøre praksis og vedtekter, slik at det ikke lenger er noen uklarhet om hvem som har ansvaret for denne delen av vedlikeholdet.

Fordeler ved at borettslaget har ansvar for utskiftning:

Dersom man velger å beholde vedtektene slik de er, vil borettslaget påta seg ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette vil da bli inkludert i borettslagets vedlikeholdsplan, slik at alle andelseiere får et tydelig tidsperspektiv å forholde seg til. Ved å gjøre dette kan vi sikre:

1. Felles standard: Borettslaget kan sørge for at utskiftingen skjer med materialer av høy kvalitet og i samsvar med gjeldende forskrifter. I tillegg vil det være muligheter for å kunne gjøre en godkjent fasadeendring. Erfaringene viser at ikke alle forholder seg til bestemte mål og farger ved utskiftning, noe som er i strid med regler for fasadeendring. Dette kan få økonomiske konsekvenser for borettslaget og andelseier.

2. Kostnadsfordeling: Kostnadene for utskiftingen vil bli fordelt jevnt mellom alle andelseierne, noe som reduserer den økonomiske belastningen på den enkelte. Enkelte andelseiere kan oppleve økonomiske utfordringer med å finansiere utskiftingen på egen hånd, noe som kan føre til bruk av lavere kvalitet på materialer eller at nødvendig utskifting ikke blir gjennomført. Dette kan gi økt slitasje på bygningens fasade eller andre deler av konstruksjonen.

3. Kvalitetskontroll: Borettslaget vil stå ansvarlig for å velge kvalifiserte leverandører og sørge for at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte.

4. Felles ansvar: Eventuelle problemer som oppstår som følge av utskiftingen vil være borettslagets ansvar, noe som sikrer at ingen enkelt andelseier står alene ved eventuelle feil eller mangler.

Fordeler med å skifte ut på eget ansvar og initiativ:

1. **Kontroll over kostnader:** Ved å ha ansvar for utskiftingen selv, kan andelseierne selv bestemme hvor mye de ønsker å investere i vinduer og balkongdører. De kan velge løsninger som passer deres eget budsjett og økonomiske situasjon.

2. Mulighet for selvstendig oppgradering: Andelseiere som ønsker å oppgradere vinduene eller balkongdørene, kan gjøre dette uten å måtte vente på en eventuell felles beslutning i borettslaget.

3. Redusert fellesgjeld: Når borettslaget ikke tar på seg kostnaden for utskifting, unngår man å øke fellesutgiftene eller ta opp lån for å dekke større vedlikeholdsprosjekter. Dette kan være gunstig for de andelseierne som ønsker lavere felleskostnader.

Dersom vedtektene opprettholdes slik de er i dag, hvor borettslaget har ansvar for nødvendig vedlikehold, vil utskiftinger utført på eget initiativ fortsatt være på andelseierens eget ansvar og kostnad. Andelseiere som velger å utføre utskifting selv, må være klar over at de kan bli pålagt å delta i eventuelle felles utskiftingsprosjekter som borettslaget gjennomfører på et senere tidspunkt.

Styret planlegger å innhente en vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen og vil få en faglig vurdering av når det kan bli aktuelt med et felles vindusutskiftningsprosjekt, med mindre det blir flertall for å endre vedtektene. Vinduer har normalt en levetid på 20-30 år, og det ser ut til at vinduene i trappeoppgangen ble skiftet i 2002. Det vil derfor være naturlig å anta at et slikt prosjekt først vil være aktuelt om noen år og settes inn i langtidsplan for vedlikehold.

Forslag til vedtektsendringer:

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, endres fra:

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

Punkt 5-1 (2), andelseiers vedlikeholds plikt, foreslås endret til:

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Nødvendige reparasjoner og utskiftning av vindu og balkongdører er også andelseiers vedlikeholdsplikt."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, endres fra:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Punkt 5-2 (3), borettslagets vedlikeholdsplikt, foreslås endret til:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta i avstemningen og ta stilling til denne viktige saken.

Forslag til vedtak
Vedtektene blir endret som foreslått.

Sak 5
Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å gjøre følgende endringer i vedtektene:

1. Fjerning av punkt 2-1 (4): Ensliges Landsforbund ble nedlagt i 2020. Det foreslås derfor å fjerne følgende punkt fra vedtektene:

- 2-1 (4): I tillegg har Ensliges Landsforbund rett til å eie inntil 10% av andelene. (Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.10.16).

2. Endring av krav til styrets sammensetning: I følge loven skal styret bestå av minst tre medlemmer. Det foreslås derfor å endre vedtektene slik at de samsvarer med loven, og fjerne kravet om to varamedlemmer. Dette skyldes at det til tider kan være vanskelig å finne to varamedlemmer.

Punkt 8-1 (1) endres fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer."

Punkt 8-1 (1) foreslås endret til:

“Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite.”

Punkt 8-1 (2) endres fra:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Punkt 8-1 (2) foreslås endret til: “Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.”

Forslag til vedtak
Vedtektene blir endret som foreslått.

Sak 6
Endringer av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en revidert utgave av husordensreglene med språklige og innholdsmessige justeringer. Formålet er å forenkle og presisere enkelte punkter, samt ta inn foreslåtte endringer som kan leses i punktlisten nedenfor.

Alle foreslåtte endringer i husordensreglene:

- 1.1. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Kjøkkenvifter skal aldri kobles til felles luftekanal eller ut i friluft. Ved installasjon eller utskiftning av oppvaskmaskin, vaskemaskin eller komfyr, er det et krav om at det installeres vannstopper og komfyrvakt.
- 1.2 Andelseierne plikter å vedlikeholde leiligheten på en slik måte at den eller andre, ikke blir påført skade som forringer verdien.
- 1.4. Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl 08.00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.
- 1.5. Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl 23:00 til kl 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.
- 1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.
-

1.7. Beboerne plikter å verne om bygningsmassen og fellesareal slik som plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet avfall må ikke kastes utover.

- 2.1. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjer eller innvendige fellesareal.
- 2.2. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og annet fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og bidrar til forsøpling og mistrivsel.
- 2.4. Vis hensyn ved rengjøring eller vanning av blomster på balkongen, slik at skittent vann ikke renner nedover fasaden og til naboer under. Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av balkongene.
- 2.6. Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen og balkonger/terrasser skal ikke brukes til lagring eller som avfallsplass.
- 2.7. Fastmontering av markise, utebelysning, varmelamper eller annet på balkongen krever styrets samtykke.
- 3.2. Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område, inkludert park og grøntareal.
- 3.3. Mating av fugler eller husdyr på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt, da det tiltrekker seg skadedyr.
- 3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.
- 3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.
- 4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.
- 4.2. Glass og metaller, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.
- 4.4. Det er ikke tillatt å hensette egne eiendeler, eller ting som skal kastes eller gis bort, i borettslagets fellesareal eller uteområde. Slike eiendeler kan bli fjernet på eiers risiko og regning.
- 4.5. Ved oppussing skal bygningsavfall og annet materiell enten oppbevares i leiligheten eller fjernes fortløpende. Det er ikke tillatt å plassere avfallssekker/container på fellesareal eller omkringliggende gangveier.

Husordensregler som fjernes:

· Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.

· Som er brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse. (Omfattes av punkt 4.4 i revidert forslag)

· Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel. (Omfattes i punkt 5 i revidert forslag)

· Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt. 4. (Omfattes i punkt 1.4 i revidert forslag)

Eksisterende retningslinjer for parkering og vaskeriet publisert på hjemmesiden og Vibbo er også foreslått tatt inn i husordensreglene. Se punkt 5 og 6 i revidert forslag som er vedlagt.

Vedlagt kan man se nåværende husordensregler og det reviderte forslaget, hvor de største endringene er tydeliggjort ved at de er understreket.

Styret anbefaler at de foreslåtte endringene i husordensreglene blir vedtatt slik de er fremlagt, og at generalforsamlingen stemmer for endringene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene blir endret som foreslått.

Vedlegg

1. Nåværende husordensregler i Dynekilgata 15 Borettslag vedtatt 04.06.2019.pdf
2. Forslag til reviderte nye husordensregler for Dynekilgata 15 Borettslag.pdf

HUSORDENSREGLER

Endring generalforsamling 04.06.2019

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

INDRE ORDEN

- Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret.
- Leieboerne plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke blir påført skade som forringer verdien.
- Det er ikke tillatt å utføre elektrisk-, rørlegger- eller annet fagarbeid på egen hånd. Det forlanges at godkjente håndverkere benyttes til slike arbeider.
- Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 7.30 og 20.00, og på lørdager mellom kl. 9.00 og 16.00. Fra lørdag kl. 16.00 til mandag kl. 7.30 samt på søn- og helligdager skal det være stille.
- Det skal være ro i leiligheter, trappeoppganger og korridorer fra 23.00 til kl. 7.30.
  Under selskapelighet, så vel som all annen adferd, henstilles det til leieboerne å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Nabovarsel skal gis ved selskaplighet.
- Det må ikke drives musikkøvelse utover de tidsfrister som er angitt under pkt.4.
- Dyr som er til sterk sjenanse for andre leieboere, kan fjernes etter styrets anmodning.
- Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, bringes inn for styret.

YTRE ORDEN

- Det er ikke tillatt å hensette ting som skal kastes i borettslagets fellesrom, herunder trapper, korridorer eller søppelrom.
- Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i garasje, heis, kjeller eller trapperom.
- Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og lignende fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og forsøpling, og har særlig vært et problem på plensiden.
- Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene.
- Styret ber om at beboere viser hensyn når de vanner blomster på sine balkonger, slik at vann ikke renner til naboer under. Vann blandet med jord renner da nedover balkongfasade og glass og spruter inn på naboers balkongmøbler og klesvask.
- Tøy skal ikke henge ute på søn- eller helligdager.
- Grilling på balkonger tillates kun med elektrisk grill eller gassgrill. Engangs- eller kullgrill er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen for dem med innglassing.
- Alle ytterdører skal alltid være låst. Dører mellom korridor og trapp skal alltid være lukket. Den som åpner vinduer i trappeoppganger for lufting, er selv ansvarlig for å lukke. Det er ikke tillatt å åpne disse vinduene i regnvær og sterk vind.

AVFALLSHÅNDTERING

- Alt husholdningsavfall som kastes i sjakten skal være godt innpakket. Les instruks på sjaktluken.
- Glass og metaller, papp og papir, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i sjakten. Glass og metaller leveres ved returpunktet innerst i Dynekilgata. Olje og malingsrester kan leveres ved de fleste bensinstasjoner eller gratis ved Brobekk Gjenbruksstasjon.
- Lystoffrør og sparepærer leveres i forretningen når du kjøper nytt. Likeså plikter forretningene å ta gamle hvite- og brunevarer i retur når du kjøper nytt.

FELLESOMRÅDET

- Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri ferdsel. Unødig støy eller rusing av motor må unngås.
- Sykler hensettes på anviste plasser.
- Leieboerne plikter å verne om plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet må ikke kastes utover.
- Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område.
- Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.
- Som et brannforebyggende tiltak oppfordrer vi alle beboere til å ikke legge igjen i postrommet brosjyrer eller annet papir som den enkelte får i sin postkasse.
- Reklame eller plakater skal kun henges opp på tavlen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene. Unntaket er nabovarsel i forbindelse med festligheter.
- Det er ikke lov å bruke fellesarealer til oppbevaring av hensyn til brannsikkerheten. Alle barnevogner o.l. i korridorene må flyttes inn i leilighetene eller på balkongen. Møbler og barnevogner som blir stående i korridorer vil bli fjernet på eiers risiko og regning.
- Motorsykler og mopeder kan kun parkeres på egen oppmerket og skiltet plass. Parkering er kun tillatt for registrerte kjøretøy i jevnlig bruk. Vinterlagring er ikke tillatt. Feilparkerte eller defekte/ubrukte/vinterlagrede kjøretøy kan med 14 dagers varsel plassert på kjøretøyet og/eller ved kontakt med eier fjernes for eiers regning og risiko. Parkerte kjøretøy som hindrer normal ferdsel eller er til stor ulempe kan fjernes uten varsel.

Husordensregler
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

1. INDRE ORDEN

1.1. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Kjøkkenvifter skal aldri kobles til felles luftekanal eller ut i friluft. Ved installasjon eller utskiftning av oppvaskmaskin, vaskemaskin eller komfyr, er det et krav om at det installeres vannstopper og komfyrvakt.

1.2. Andelseierne plikter å vedlikeholde leiligheten på en slik måte at den eller andre, ikke blir påført skade som forringer verdien.

1.3. Det er ikke tillatt å utføre elektrisk-, rørlegger- eller annet fagarbeid på egen hånd. Det forlanges at godkjente håndverkere benyttes til slike arbeider.

1.4. Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.5. Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.

1.6. Oppslag skal kun henges opp på beboertavlen ved kjellerinngangen og ikke i heis. Det er kun varsel fra styret som kan henges opp i heisene.

1.7. Beboerne plikter å verne om bygningsmassen og fellesareal slik som plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet avfall må ikke kastes utover.

1.8. Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, bringes inn for styret.

2. YTRE ORDEN

2.1. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjer eller innvendige fellesareal.

2.2. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og annet fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og bidrar til forsøpling og mistrivsel.

2.3. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

2.4. Vis hensyn ved rengjøring eller vanning av blomster på balkongen, slik at skittent vann ikke renner nedover fasaden og til naboer under. Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av balkongene.

2.5. Grilling på balkonger tillates kun med elektrisk grill eller gassgrill. Engangs- eller kullgrill er ikke tillatt.

2.6. Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen og balkonger/terrasser skal ikke brukes til lagring eller som avfallsplass.

2.7. Fastmontering av markise, utebelysning, varmelamper eller annet på balkongen krever styrets samtykke.

2.8. Alle ytterdører skal alltid være låst. Dører mellom korridor og trapp skal alltid være lukket. Den som åpner vinduer i trappeoppganger for lufting, er selv ansvarlig for å lukke. Det er ikke tillatt å åpne disse vinduene i regnvær og sterk vind.

2.9. Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.

3. DYREHOLD

3.1. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere, kan fjernes etter styrets anmodning.

3.2. Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område, inkludert park og grøntareal.

3.3. Mating av fugler eller husdyr på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt, da det tiltrekker seg skadedyr.

3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.

3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. AVFALLSHÅNDTERING

4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.

4.2. Glass og metaller, olje og malingsrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.

4.3. Lysstoffrør og sparepærer leveres i forretningen når du kjøper nytt. Likeså plikter forretningene å ta gamle hvite- og brunevarer i retur når du kjøper nytt.

4.4. Det er ikke tillatt å hensette egne eiendeler, eller ting som skal kastes eller gis bort, i borettslagets fellesareal eller uteområde. Slike eiendeler kan bli fjernet på eiers risiko og regning.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

4.5. Ved oppussing skal bygningsavfall og annet materiell enten oppbevares i leiligheten eller fjernes fortløpende. Det er ikke tillatt å plassere avfallssekker/container på fellesareal eller omkringliggende gangveier.

5. PARKERING

5.1. Alle kjøretøy skal parkeres i henhold til regler som fremkommer her eller på oppslåtte skilt. Unngå unødig støy, tomgangskjøring og rusing av motor da dette sjenerer beboerne. Kjøretøy skal være i jevnlig bruk og ikke defekte. Kjøretøy kan bli fjernet eller ilegges kontrollsanksjoner hvis reglene ikke følges.

5.2. Besøkende som benytter gjesteparkeringen må registrere seg på nett innen 10 minutter etter de har parkert. Informasjon om registrering finnes på styretavla, i dokumentene som er delt ut til eierne, og under tema gjesteparkering på Vibbo.

5.3. Gjesteparkering er begrenset til 24 timer pr. periode på 72 timer, uavhengig av om bilen flyttes i mellomtiden. Etter en maksimal periode på 24 timer parkering er det en karantenetid på 72 timer før ny gjesteparkering kan gjøres.

5.4. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester av borettslagets beboere, ikke av beboerne i Dynekilgata 15 eller andre naboer i området.

5.5. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, firmabiler eller kjøretøy med prøveskilt på gjesteparkeringen. Kjøretøy skal være personlig identifiserbare for registrering.

5.6. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangen på baksiden av hensyn til beboernes sikkerhet dersom utrykningskjøretøy og deres personell har behov for å komme inn.

5.7. Kortest mulige stans ved inngangen på baksiden er likevel tillatt for de som driver med flytting. Det må da være synlig flytteaktivitet ved bilen. Husk at det skal ligge en synlig lapp i frontruten som identifiserer fører med navn, leilighetsnummer og telefonnummer.

5.8. Det er ikke lov å parkere foran garasjene – heller ikke for de som leier garasjeplassen innenfor. Biler skal enten parkeres i garasjen eller på en merket parkeringsplass ute.

5.9. Garasjene skal ikke brukes til lagring av annet enn hjulsett til bil, skistativ og evt. andre, mindre gjenstander tilhørende bilen. Innbo og andre gjenstander skal ikke lagres i garasjene. All lagring må skje slik at andre leietakere i garasjen ikke blir negativt påvirket med tanke på plass, sikkerhet eller fremkommelighet.

5.10. Garasjeportene skal alltid holdes lukket når leietaker ikke er til stede. Man må forsikre seg at porten blir lukket før man forlater området.

5.11. Lading av el-bil fra stikk i garasje tillates ikke. Slik bruk fører til oppsigelse av leieforholdet og kan få konsekvenser for ditt eierforhold.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

5.12. Sykler hensettes på anviste plasser. Sykkelbodene er forbeholdt sykler i jevnlig bruk. Styret kan fjerne ødelagte og hensatte sykler.

6. VASKERI

6.1. Vaskeri skal kun benyttes i åpningstiden som er:
Mandag - lørdag kl. 06:00 – kl. 23:00. (Vask til kl. 22:00, tørk til kl. 23:00). Søndag og helligdager kl. 10:00 – kl. 21:00. (Vask til kl. 20:00, tørk til kl. 21:00).

6.2. Booking av vasketid skjer ved å føre opp leilighetsnummer på bookingskjema for aktuelle dato. Det er mulig å bestille 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. vasketid.

6.3. Trenger du mer enn 3 vaskemaskiner på én dag må dette gjøres på drop-in. Det er ikke mulig å forhåndsreservere mer enn 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. dag.

6.4. Drop-in er mulig dersom maskinene står ubenyttet mer enn en halv time inn i en reservert tid. Drop-in skal registreres i bookingsskjema som ligger i vaskeriet.

6.5. Feilmeldinger skrives opp på bookingskjema for den aktuelle dagen. Spesifiser hvilken maskin det dreier seg om og beskriv kort problemet. Før også opp navn og leilighetsnr. Informer andre beboere ved å legge i ustand-skiltet på maskinen.

6.6. Alle brukere plikter å behandle maskiner og utstyr forsiktig. Legg merke til vekt- og mengdebegrensning. Har du mye vask må du benytte flere maskiner.

6.7. Det er kun tillatt å vaske vanlig tøy. Store, tunge og svært skitne tekstiler og andre materialer kan skade maskinene og skal derfor ikke vaskes her.

6.8. Vaskeriet er beregnet på normal husholdningsbruk og skal ikke under noen omstendighet brukes til kommersiell vask eller til å vaske for andre enn den husstanden som har abonnementet.

6.9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på tøy som kan oppstå ved bruk av vaskeriet.

6.10. Ved brudd på disse bestemmelsene vil man kunne bli erstatningsansvarlig og miste tilgangen til vaskeriet.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.11.24
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathias Dyb Ulstein er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring vedr. ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører

Vedtektene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendringer

Vedtektene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endringer av husordensregler

Husordensreglene blir endret som foreslått.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 18:00 til 19. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne Lunde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorar for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets honorar settes til kr 436 983,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Fremmet av: Siri Helen Hollekim Haaland

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive

til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.

- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.

- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

> **Forslag til vedtak:**
> Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil blir sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Yngve Torgersen Milde (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (59 stemmer)
Anniken Magnussen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde
Anniken Magnussen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Dyb Ulstein (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Hoff (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Hoff

9. Valg av valgkmité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kim Amundsen (62 stemmer)
Tom Hagen (62 stemmer)
May Våtvik (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kim Amundsen
Tom Hagen
May Våtvik

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7601
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7601

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Årsmøtet vil bli avholdt digitalt i perioden **16.–19. april.** Styret holder åpent styrerom 16. april kl. 18:00–18:30, hvor det kan stilles spørsmål til sakene ved behov.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027
6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkmité

Med vennlig hilsen,
Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Johanne Lunde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7601 Dynekilgata 15 Borettslag.pdf
2. 7601 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorar for kommende styreår:

§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

Forslag til vedtak

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

Sak 6

Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Forslag fremmet av:
Siri Helen Hollekim Haaland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.

- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.

- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

Forslag til vedtak
Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil blir sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Roller og kandidater

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

- Yngve Torgersen Milde

  Jeg er opptatt av tre ting:

  1. Økonomisk edruelighet og framsyn. Vi må ha god forutsigbarhet inn i fremtiden, uten å betale mer enn man må, og uten dyre overraskelser.

  2. Et hyggelig bomiljø preget av at vi er rause med hverandre, og med rettferdighet og likebehandling

  3. Fremdrift og handlekraft på de viktige tingene

  Jeg har fra før en del erfaring med å være styremedlem og styreleder i Vøyensvingen borettslag (140 andeler) over 5 år, og har en del års erfaring fra lokalpolitiske verv i tillegg. Jeg har også jobbet som økonomicontroller, og liker derfor å ha god kontroll på økonomien. Her opplever jeg at dagens styre har vært veldig gode, og det er et arbeid jeg vil fortsette med. Ellers jobber jeg nå som konsulent og jobber mye med å både bygge gode team og organisasjoner.

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

- Anniken Magnussen
- Johanne Lunde

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Mathias Dyb Ulstein

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

- Christoffer Hoff

Sak 9
Valg av valgkmité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kim Amundsen
- May Våtvik
- Tom Hagen

Styrets årsrapport

Styret har det siste året arbeidet for å sikre en god drift og videre utvikling av borettslaget. Arbeidet har omfattet både løpende oppfølging av bygningsmassen, HMS, økonomi og kommunikasjon med beboere, samt større prosjektarbeider.

Gjennom det siste året har borettslaget håndtert flere forsikringsskader, og vi ønsker å benytte anledningen til å minne om den enkeltes vedlikeholdsansvar som kommer frem gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler. Ved å være bevisst og strukturert i eget vedlikehold kan mange skader forebygges, eller oppdages tidlig i forløpet.

Flere av sakene vi har arbeidet med har vært svært tidkrevende. Vi har også opplevd mangelfull oppfølging og utfordringer i dialogen med forsikringsselskapet Tryg. Derfor har vi besluttet å bytte forsikringsleverandør. Fra og med 01.05.2026 vil ny avtale med Profinans og Protector tre i kraft.

Nasjonaldagen ble for andre år startet med korpsmusikk og flaggheising, og vi opplevde økt oppmøte sammenlignet med året før. Styret ønsker å videreføre denne hyggelige tradisjonen. Det ble også gjennomført to dugnader, begge med godt oppmøte og en sosial avslutning med servering av pizza, som gir en fin anledning til å bli bedre kjent med naboer.

I starten av 2025 ble det gjennomført en bygningsteknisk tilstandsanalyse, som har dannet et viktig grunnlag for prosjektarbeidet det siste året. Taket ble rehabilitert sommeren 2025 av Henry Hansen & Sønn. Arbeidet har bidratt til å sikre bygget mot fremtidige lekkasjer og skader, og er et viktig tiltak for å opprettholde bygningsmassen og borettslagets forsikringsvilkår.

Videre har styret fulgt opp betongskader som ble avdekket i tilstandsvurderingen. Det er gjennomført betongprøver som viser et større behov for rehabilitering, særlig knyttet til byggets hjørnesøyler. Styret har derfor takket ja til tilbud om prosjektledelse fra OPAK, som stiller med både prosjektleder og byggeleder med spesialistkompetanse på betongrehabilitering.

Prosjektet er nå i en tidlig fase, hvor det vil gjennomføres ytterligere befaringer og prøver for å sikre et godt tilbudsgrunnlag. Målet er å kartlegge nødvendig omfang av arbeidene, samtidig som vi unngår unødige kostnader. Etter hvert som prosjektet utvikler seg og det foreligger mer detaljert informasjon om tiltak og kostnader, vil dette bli kommunisert til beboerne via Vibbo. Det er først etter denne fasen at det vil være mulig å si noe mer konkret om kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene.

I tråd med omtalen i forrige årsrapport, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å behandle oppgradering av korridorene, som har vært et ønske. Det ble vedtatt å gjennomføre oppussing med nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom. OBOS Prosjekt har bistått styret i anbudsprosessen, og Malercompagniet AS ble valgt som leverandør. Etter avstemming blant beboerne ble det valgt et brunlig gulvbelegg i kombinasjon med grønne fargetoner på vegger, dørkarmer og øvrige flater. Arbeidene pågår i skrivende stund, og forventes å være ferdigstilt i løpet av april måned.

På samme ekstraordinære generalforsamling ble det også valgt ny revisor, som følge av endringer hos tidligere leverandør av denne tjenesten, PwC Norge. Ny revisoravtale ble inngått med PwCAssurance AS.

Vi takker for årets som er gått, og ser frem til videre samarbeid med beboerne. Har du spørsmål, innspill eller saker du ønsker å ta opp, er du alltid velkommen til å kontakte styret.

Mvh

Styret

Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dynekilgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 148 167**	**1 197 612**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		400 309	1 231 514
Tilbakeføring av avskrivning	16	1	278 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-597 931	-551 912
Innsk. øremerk. bankkto		-6 686	-7 285
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-204 307**	**950 554**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 943 860**	**2 148 166**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 106 562	2 276 760
Kortsiktig gjeld		-162 701	-128 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 943 860**	**2 148 167**

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 587 907	6 427 081	6 613 000	6 957 500
Avgiftspliktige inntekter		168 711	94 200	190 000	1
Andre inntekter	3	86 538	75 060	80 000	78 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 843 157**	**6 596 341**	**6 883 000**	**7 035 501**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 006	-55 413	-58 000	-60 000
Styrehonorar	5	-411 387	-393 000	-411 500	-423 000
Avskrivninger	16	-1	-278 237	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 000	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-263 235	-251 210	-266 000	-274 554
Konsulenthonorar		-426 146	-14 016	-25 000	-127 000
Drift og vedlikehold	7	-1 427 265	-713 283	-1 475 000	-2 262 000
Forsikringer		-351 386	-310 386	-356 000	-374 482
Festeavgift		-154 404	-154 404	-161 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-1 145 476	-1 047 514	-1 186 000	-1 200 000
Energi/fyring	11	-292 737	-304 620	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 091	-355 488	-338 000	-411 516
Andre driftskostnader	12	-654 955	-534 928	-715 000	-651 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 586 339**	**-4 424 500**	**-5 357 500**	**-6 205 052**
DRIFTSRESULTAT		**1 256 817**	**2 171 841**	**1 525 500**	**830 449**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	60 803	46 212	0	0
Finanskostnader	14	-917 311	-986 539	-955 000	-824 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-856 508**	**-940 327**	**-955 000**	**-824 000**
ÅRSRESULTAT		**400 309**	**1 231 514**	**570 500**	**6 449**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		400 309	1 231 514		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	16	0	1
Øremerkede bankinnskudd		290 707	233 622
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 819 302**	**2 762 218**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		288 668	460 611
Sparekonto OBOS-banken		1 817 894	1 816 150
SUM OMLØPSMIDLER		**2 106 562**	**2 276 760**
SUM EIENDELER		**4 925 863**	**5 038 978**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	17	-13 272 663	-13 672 972
SUM EGENKAPITAL		**-13 256 663**	**-13 656 972**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 990 599	16 588 530
Borettsinnskudd	19	1 758 000	1 758 000
Annen langsiktig gjeld		271 226	220 827
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 019 825**	**18 567 357**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 935	99 740
Skyldige offentlige avgifter	20	42 177	23 550
Påløpte renter		4 599	5 303
Annen kortsiktig gjeld	21	990	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 701**	**128 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 925 863**	**5 038 978**
Pantstillelse	22	19 758 000	19 758 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde May Eun Våtvik Christoffer Hoff

Mathias Dyb Ulstein

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	5 940
Felleskostnader	5 771 274
Garasje	119 590
Internett	386 133
Parkering	235 839
Vaskeri	68 490
Konverterte krav	641
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 587 907**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	495
Vaskeri	1028
Telia	62 955
Nøkler	2 700
Utleie	19 360
SUM ANDRE INNTEKTER	**86 538**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-58 006
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 006**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-411 387
SUM STYREHONORAR	**-411 387**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 120 219
Drift/vedlikehold VVS	-77 962
Drift/vedlikehold elektro	-52 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 168
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 427 265**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-821 579
Renovasjonsgebyr	-323 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 145 476**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	1 028
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**1 028**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	495
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**495**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-292 737
SUM ENERGI / FYRING	**-292 737**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 091
Datautstyr	-8 875
Vaktmestertjenester	-376 795
Renhold ved firmaer	-196 416
Andre driftskostnader	-4 466
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kontorkostnader	-5 335
Kontingenter	-32 000
Bank- og kortgebyr	-3 103
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-654 955**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 430
SUM FINANSINNTEKTER	**60 803**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-917 311
SUM FINANSKOSTNADER	**-917 311**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 528 595
SUM BYGNINGER	**2 528 595**

Gnr.226/bnr.6
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1966.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

ladestasjoner		
Tilgang 2022	834 716	
Avskrevet tidligere	-834 715	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-17 470 695	
Nedbetalt tidligere	882 165	
Nedbetalt i år	597 931	
		-15 990 599
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 990 599**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 758 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 758 000**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-42 177
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-42 177**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-990
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-990**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	15 990 599
TOTALT	**17 748 599**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 528 595
TOTALT	**2 528 595**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
Selskapsnummer: 7601 **Selskapsnavn:** DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anniken Magnussen

☐ Johanne Lunde

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Christoffer Hoff

Sak 9 Valg av valgkmité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- ☐ Kim Amundsen
- ☐ May Våtvik
- ☐ Tom Hagen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

For Dynekilgata 15 Borettslag, org nr. 948 859 211

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo (ELBO)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 1984, sist endret av ekstraordinær generalforsamling den 01.november 2024.

ELBO fusjonerte 1.8.2016 med OBOS

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Dynekilgata 15 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 OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder 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 én andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent 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, jf. vedtektens punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 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 punkt 3.2, jf. 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 femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienniteten 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 bruksoverføring

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 andelseieren 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 to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 ekteskapsloven § 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Borettslaget kan kreve regress mot andelseier for egenandel ved benyttelse av borettslagets forsikring i tilfeller der det er åpenbart at borettslaget ikke kan klandres for den aktuelle skaden.

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 vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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, jf. 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 eiendommens 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 enhver 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 lagsforholdet 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 består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem og varamedlem 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) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer og valgkomite.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem etter 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 navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for at 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, jf. borettslagsloven § 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 tjue 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 punkt 9.3 (1).

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret, som ligger utenfor styret formelle ansvarsområde.

(2)

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- "Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) 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 borettslagsloven §§ 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.

12. Videoovervåkning av fellesarealer

Generalforsamlingen har 26.02.19 vedtatt installasjon av videoovervåkning av området rundt postkassene og kjellerkorridor rundt heiser og kjellerinngang. Overvåkningen skal til enhver tid rette seg etter gjeldende lover og regler. Videoovervåkningen skal kun foregå under følgende betingelser:

12.1. Videoovervåkning skal utelukkende dekke de områder som er rammet av innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med henblikk på dette.
12.2. Videoovervåkningen i inngangsparti kan bare dekke områdene umiddelbart rundt postkasene og utføres med to kameraer montert over kassene med vinkling fra indre inngangsdør til heis. Det skal ikke brukes styrbare kameraer eller zoom.

12.3. Videoovervåkningen i inngangspartiet begrunnes med gjentatte innbrudd i postkassene og tyverier av store mengder post med påfølgende identitetstyverier.

12.4. Videoovervåkning i kjellerkorridor skal bare omfatte området fra hovedinngangsdør i kjeller til området foran heis og dekkes av ett kamera som monteres i hjørnet av denne korridoren. Det skal ikke brukes styrbart kamera eller zoom.

12.5. Videoovervåkning av kjellerkorridor begrunnes med gjentatte innbrudd og hærverk i boder, tyverier av sykler og private gjenstander.

12.6. Videoovervåkningen begrenses til til tidsrommet 22:00-07:00 alle dager. Opptakstidene kan ikke endres uten generalforsamlingens samtykke.

12.7. Videoopptakene lagres automatisk i inntil 7 dager og skal slettes automatisk etter dette.

12.8. Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i et sikret rom uten tilgang for andre enn styrets tillitsvalgte. Videre skal utstyret i dette rommet installeres i avlåst skap som kun er tilgjengelig for styreleder og styrets sikkerhetsansvarlige i fellesskap.

12.9. Det skal ikke være adgang for sanntids overvåkning eller monitorering over nettverk, f.eks. ved online tilgang til kamera.

12.10. Styret velger en sikkerhetsansvarlig som kun sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premissene for overvåkningen. All tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.

12.11. Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av styreleder og sikkerhetsansvarlig i fellesskap.

12.12. Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk. Bruk av overvåkning for å avdekke f.eks. brudd på

husordensregler er ikke lovlig og skal ikke forekomme. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder i fellesskap, kan kreve tilgang til opptak.

12.13. Installasjon av videoovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hærverk.

12.14. Videoovervåkningen meldes inn til Datatilsynet av styret før opptak igangsettes.

12.15. Videoovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt og/eller oppslag

Husordensregler
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
Sist endret generalforsamling 10.04.2025

1. INDRE ORDEN

1.1. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Kjøkkenvifter skal aldri kobles til felles luftekanal eller ut i friluft. Ved installasjon eller utskiftning av oppvaskmaskin, vaskemaskin eller komfyr, er det et krav om at det installeres vannstopper og komfyrvakt.

1.2. Andelseierne plikter å vedlikeholde leiligheten på en slik måte at den eller andre, ikke blir påført skade som forringer verdien.

1.3. Det er ikke tillatt å utføre elektrisk-, rørlegger- eller annet fagarbeid på egen hånd. Det forlanges at godkjente håndverkere benyttes til slike arbeider.

1.4. Beboerne skal til enhver tid vise hensyn med tanke på støy, slik at naboer ikke blir unødvendig forstyrret. Det skal i tillegg være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdag, og fra kl. 23:00 på lørdag samt hele søndag og på alle helligdager.

1.5. Støyende arbeid og sang/instrumenter skal begrenses i omfang, og er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.6. Beboerne skal varsle naboer i rimelig tid før oppussing eller selskap som kan støye. Det kan for eksempel gjøres på oppslagstavle og/eller digitalt på Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra husordensreglene og tidene fastsatt der.

1.7. Beboerne plikter å verne om bygningsmassen og fellesareal slik som plener og beplantning i anlegget. Papir eller annet avfall må ikke kastes utover.

1.8. Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, bringes inn for styret.

2. YTRE ORDEN

2.1. Røyking eller bruk av åpen ild er ikke tillatt i garasjer eller innvendige fellesareal.

2.2. Det er strengt forbudt å kaste sigarettstumper, halvrøkte sigaretter og annet fra balkongene. Dette medfører stor brannfare og bidrar til forsøpling og mistrivsel.

2.3. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

2.4. Vis hensyn ved rengjøring eller vanning av blomster på balkongen, slik at skittent vann ikke renner nedover fasaden og til naboer under. Eventuelle blomsterkasser må henges på innsiden av balkongene.

2.5. Grilling på balkonger tillates kun med elektrisk grill eller gassgrill. Engangs- eller kullgrill er ikke tillatt.

2.6. Det er ikke tillatt med gardiner på balkongen og balkonger/terrasser skal ikke brukes til lagring eller som avfallsplass.

2.7. Fastmontering av markise, utebelysning, varmelamper eller annet på balkongen krever styrets samtykke.

2.8. Alle ytterdører skal alltid være låst. Dører mellom korridor og trapp skal alltid være lukket. Den som åpner vinduer i trappeoppganger for lufting, er selv ansvarlig for å lukke. Det er ikke tillatt å åpne disse vinduene i regnvær og sterk vind.

2.9. Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til styret.

3. DYREHOLD

3.1. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere, kan fjernes etter styrets anmodning.

3.2. Lufting av hunder er ikke tillatt på borettslagets område, inkludert park og grøntareal.

3.3. Mating av fugler eller husdyr på balkonger og fellesarealer er ikke tillatt, da det tiltrekker seg skadedyr.

3.4. Det er båndtvang i borettslagets fellesareal.

3.5. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

4. AVFALLSHÅNDTERING

4.1. Alt husholdningsavfall som kastes i søppelbrønnene skal være godt innpakket.

4.2. Glass og metaller, olje og malingrester er spesialavfall og må ikke kastes i søppelbrønnene, men leveres ved kommunalt returpunkt.

4.3. Lysstoffrør og sparepærer leveres i forretningen når du kjøper nytt. Likeså plikter forretningene å ta gamle hvite- og brunevarer i retur når du kjøper nytt.

4.4. Det er ikke tillatt å hensette egne eiendeler, eller ting som skal kastes eller gis bort, i borettslagets fellesareal eller uteområde. Slike eiendeler kan bli fjernet på eiers risiko og regning.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

4.5. Ved oppussing skal bygningsavfall og annet materiell enten oppbevares i leiligheten eller fjernes fortløpende. Det er ikke tillatt å plassere avfallssekker/container på fellesareal eller omkringliggende gangveier.

5. PARKERING

5.1. Alle kjøretøy skal parkeres i henhold til regler som fremkommer her eller på oppslåtte skilt. Unngå unødig støy, tomgangskjøring og rusing av motor da dette sjenerer beboerne. Kjøretøy skal være i jevnlig bruk og ikke defekte. Kjøretøy kan bli fjernet eller ilegges kontrollsanksjoner hvis reglene ikke følges.

5.2. Besøkende som benytter gjesteparkeringen må registrere seg på nett innen 10 minutter etter de har parkert. Informasjon om registrering finnes på styretavla, i dokumentene som er delt ut til eierne, og under tema gjesteparkering på Vibbo.

5.3. Gjesteparkering er begrenset til 24 timer pr. periode på 72 timer, uavhengig av om bilen flyttes i mellomtiden. Etter en maksimal periode på 24 timer parkering er det en karantenetid på 72 timer før ny gjesteparkering kan gjøres.

5.4. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester av borettslagets beboere, ikke av beboerne i Dynekilgata 15 eller andre naboer i området.

5.5. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, firmabiler eller kjøretøy med prøveskilt på gjesteparkeringen. Kjøretøy skal være personlig identifiserbare for registrering.

5.6. Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangen på baksiden av hensyn til beboernes sikkerhet dersom utrykningskjøretøy og deres personell har behov for å komme inn.

5.7. Kortest mulige stans ved inngangen på baksiden er likevel tillatt for de som driver med flytting. Det må da være synlig flytteaktivitet ved bilen. Husk at det skal ligge en synlig lapp i frontruten som identifiserer fører med navn, leilighetsnummer og telefonnummer.

5.8. Det er ikke lov å parkere foran garasjene – heller ikke for de som leier garasjeplassen innenfor. Biler skal enten parkeres i garasjen eller på en merket parkeringsplass ute.

5.9. Garasjene skal ikke brukes til lagring av annet enn hjulsett til bil, skistativ og evt. andre, mindre gjenstander tilhørende bilen. Innbo og andre gjenstander skal ikke lagres i garasjene. All lagring må skje slik at andre leietakere i garasjen ikke blir negativt påvirket med tanke på plass, sikkerhet eller fremkommelighet.

5.10. Garasjeportene skal alltid holdes lukket når leietaker ikke er til stede. Man må forsikre seg at porten blir lukket før man forlater området.

5.11. Lading av el-bil fra stikk i garasje tillates ikke. Slik bruk fører til oppsigelse av leieforholdet og kan få konsekvenser for ditt eierforhold.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019

5.12. Sykler hensettes på anviste plasser. Sykkelbodene er forbeholdt sykler i jevnlig bruk. Styret kan fjerne ødelagte og hensatte sykler.

6. VASKERI

6.1. Vaskeri skal kun benyttes i åpningstiden som er:
Mandag - lørdag kl. 06:00 – kl. 23:00. (Vask til kl. 22:00, tørk til kl. 23:00). Søndag og helligdager kl. 10:00 – kl. 21:00. (Vask til kl. 20:00, tørk til kl. 21:00).

6.2. Booking av vasketid skjer ved å føre opp leilighetsnummer på bookingskjema for aktuelle dato. Det er mulig å bestille 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. vasketid.

6.3. Trenger du mer enn 3 vaskemaskiner på én dag må dette gjøres på drop-in. Det er ikke mulig å forhåndsreservere mer enn 3 vaskemaskiner og 2 tørketromler pr. dag.

6.4. Drop-in er mulig dersom maskinene står ubenyttet mer enn en halv time inn i en reservert tid. Drop-in skal registreres i bookingsskjema som ligger i vaskeriet.

6.5. Feilmeldinger skrives opp på bookingskjema for den aktuelle dagen. Spesifiser hvilken maskin det dreier seg om og beskriv kort problemet. Før også opp navn og leilighetsnr. Informer andre beboere ved å legge i ustand-skiltet på maskinen.

6.6. Alle brukere plikter å behandle maskiner og utstyr forsiktig. Legg merke til vekt- og mengdebegrensning. Har du mye vask må du benytte flere maskiner.

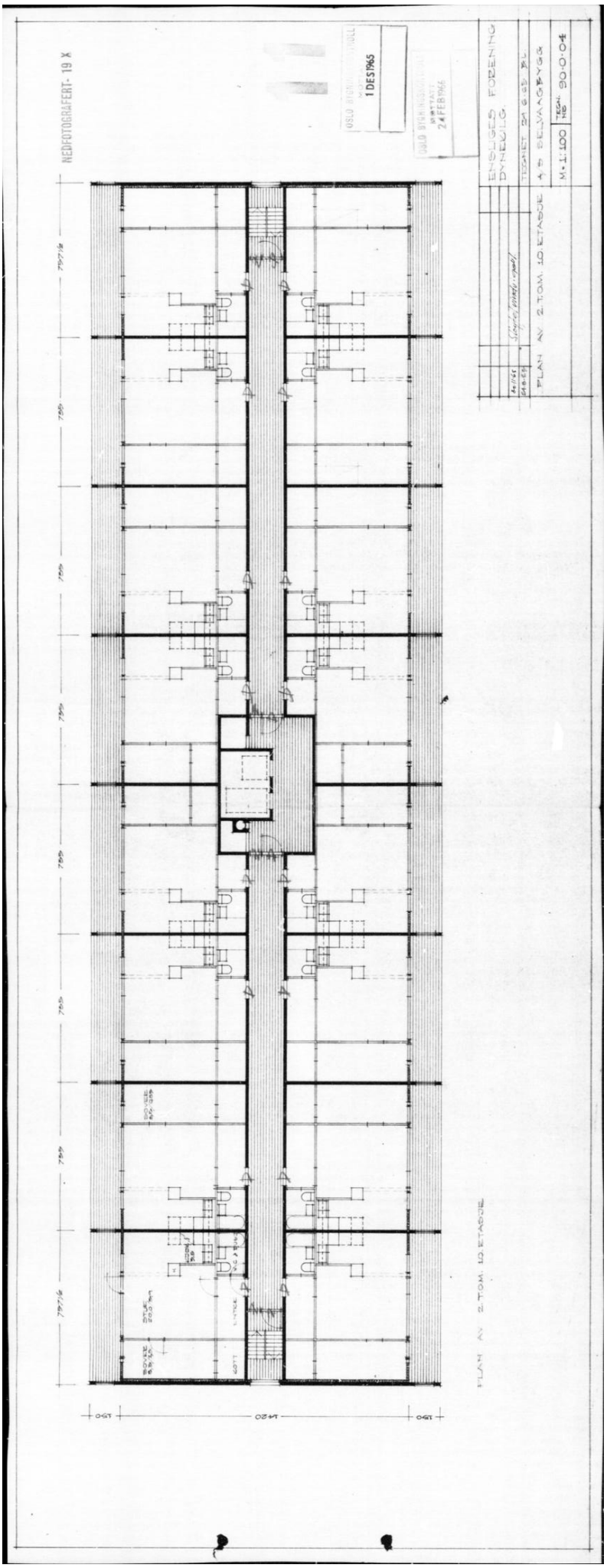
6.7. Det er kun tillatt å vaske vanlig tøy. Store, tunge og svært skitne tekstiler og andre materialer kan skade maskinene og skal derfor ikke vaskes her.

6.8. Vaskeriet er beregnet på normal husholdningsbruk og skal ikke under noen omstendighet brukes til kommersiell vask eller til å vaske for andre enn den husstanden som har abonnementet.

6.9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på tøy som kan oppstå ved bruk av vaskeriet.

6.10. Ved brudd på disse bestemmelsene vil man kunne bli erstatningsansvarlig og miste tilgangen til vaskeriet.

Husordensreglene ble sist endret: 31.05.2018, 04.06.2019


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
OSLO BYGNINGSRÅD
1 DES 1965
OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
24 FEB 1966
ENSLIGES FORENING
DYNEVEIG.
TEGNET SM G/SB. BL.
4 ½ ETASJERS BYGG
PLAN AV 2. TOM. 10 ETASJE
M. 1:100
TEGN. NR. 90-0-04
PLAN AV 2. TOM. 10 ETASJE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Euro-Service
Kranveien 2
0684 OSLO

Dato: 06.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201014603-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Silje Solvang	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Euro-Service	Adresse:	Kranveien 2, 0684 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

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

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 01.07.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Silje Solvang, Dynekilgata 15, 0569 OSLO, ssolvang@hotmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2024
	202317263 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Erlend Johansen	Søker:	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 12.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317263			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan nytt bad			5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet,

jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Erlend Johansen, Dynekilgata 15, 0569 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir
Sammenslåing av to 2roms leiligheter
og ny døråpning i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Dynekil gaten 15		75/380

Byggherre

Ensliges Landsforbund v/
Alfhild Brevig,
Dynekilgt. 15,
Postboks 6676, Rodelökka,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Deres KR/TL

9.september 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KR

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SKI. C-16. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Sluppenveien 12E 15
7037 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2023
KRISTIAN FISKVIK	202216653 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Dynekilgata 15 Borettslag	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørgjennomføringer mottatt 23.02.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke sendt inn tegninger i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Dynekilgata 15 Borettslag, V/OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25.10.2013**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200109280 - 11**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Dynekilgata 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brodr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 26.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201303938-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Merethe Anette Ryen	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Brodr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 15

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.11.2013.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 16.10.2017

Deres ref.: RAGNVALD HALSET | Vår ref.: 201616682-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6//
Tiltakshaver:	ENSLIGES LANDSFORBUND	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontorareal til boligareal, mottatt 04.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning_ny_plan	504	04.10.2016	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ENSLIGES LANDSFORBUND, Dynekilgata 15, 0569 OSLO, post@ensliges.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201509145-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 11.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6
Tiltakshaver:	DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6676 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

FERDIGATTEST - DYNEKILGATA 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509145			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Skisse søppelbrønner		*09.03.2015*	*1/13*
Monteringstegning med høyder			*1/15*
Situasjonsplan			*5/2*
Plan		*09.06.2015*	*5/3*

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG, Postboks 6676 Rodeløkka, 0502 OSLO, dynekilgata15.borettslag@gmail.com

OSLO KOMMUNE
[illegible]

Forbigatinat

Bruksendring fra selig til kontor i 1.etg.

Dynekligata 15		81/1038

Knaligas Landsforbund
v/vd.Sek.,
Dynekligata 15,
0369 OSLO 3

Agnes Bratbye
Ormestadveien 27 B,
1395 HVALSTAD

Vår ref:

15.mai 1985.

For byrådssjefen

Kjell E.Johnsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring av to 1-roms leiligheter og sammenslåing av disse til kontorer i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Dynekilgaten 15		78/562

Byggherre
Ensliges Landsforbund v/
Alfhild Brevig,
Dynekilgaten 15,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Dato GH/TL

9.oktober 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

G.Heber

Bygningsinspektør
G.Heber
overingeniør

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

Skl. D-16 ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2022
	201916727 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Bendiks Vik	Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dynekilgata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til leiligheter, mottatt 28.04.2022.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916727			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og fasade	A501	25.09.2019	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Bendiks Vik, Konows gate 83 C, 0196 OSLO

199901029 18

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Siv.ark. MNAL Lisbeth Figur
Axel Brincks vei 16
0682 OSLO

– 2 MARS 2000
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199901029-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Per Bekkedahl | Arkivkode:

Byggeplass:	DYNEKILGATA 15	Eiendom:	226/6/0/0
Tiltakshaver:	Ensliges Landsforbund v/ Agnes Husbyn	Adresse:	Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Lisbeth Figur	Adresse:	Axel Brincks vei 16, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Per Bekkedahl
Saksbehandler

Kopi til: Enliges Landsforbund v/Agnes Husbyn, Dynekilsgt. 15, 0569 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Dyrektlgt. 15 Borettslag
Dyrektlgata 15

0569 OSLO

Finstad, Arild
Rosenvien 7

3530 JEVNAKER

Arkivsaksnr	Vår ref/løpenr.	Journr.
131.7	9500 8838	95/71313

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hil J. Engebretsen

Dato
6. november 1995

Arbeidssted : 226/0206 Dyrektlgata 15
Byggherre : Dyrektlgt. 15 Borettslag, Dyrektlgata 15, 0569 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1

Det meddeles at man ved ferdigbefaringen av overnevnte arbeid ikke fant tvil lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved det av gitt igangsettelsen for.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arvid Booth
Overingeniør

Hil J. Engebretsen
Ing.i

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den 4/9-1958.

GE/KL.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidet Rymahlgt. 15, Oslo. Nr. 65/2575

Arbeidets art Nybygg. Nr. 4/70-9-V.

Bygningens art Boligblokk m/garasjer.

Tiltakshaver Enslige's forening, v/Gustav Jensen, Solligt. 2, Oslo - 2.

Utførende A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo - 3.

Ansvarlig leder Overing. Knut Konrad Hansen, A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

Overnevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.

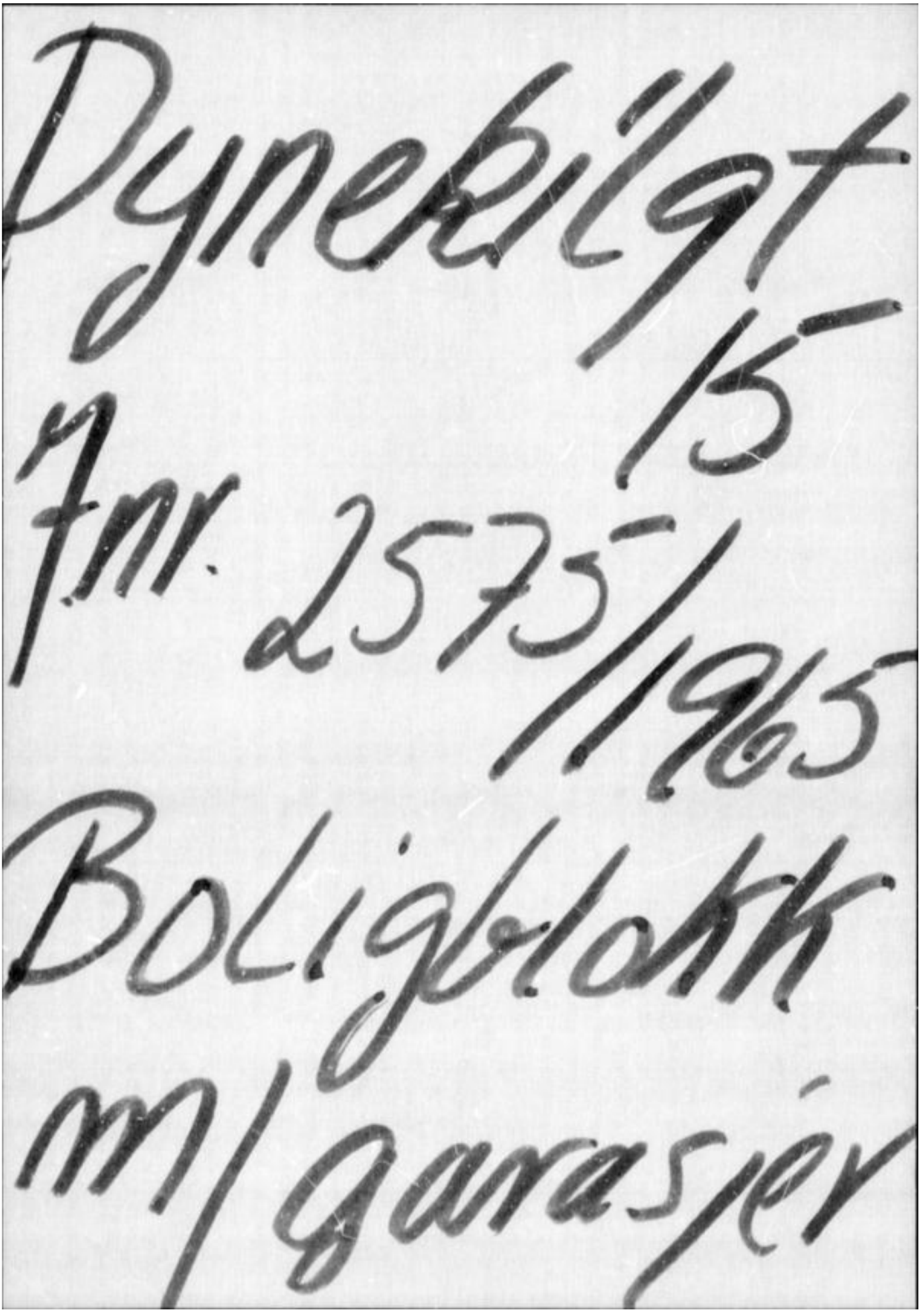
Ved den avsluttende synfaringen 1/9 ble ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattest godtgjør de bygningsmessige forhold som [illegible] og gjelder ikke for installasjon av [illegible] sanitæranlegg, gass og elektrisitet.

Oslo — 1958 — A. S. Winsnes —

Overing.

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 pkt. 1—2 bestemmer at den skal innsende byggemelding og forelegge tilfredsstillende for bygning eller annen del av denne før i bruk så annen anvendt enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annen anvendt enn den bygningen ellers må ha denne tidligere har vært.


Dynekilgt 15
Fnr. 2573/1965
Boligblokk
m/garasjer

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5[III] *41 72 00

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsopppl.

Arbeidsstedet (adresse): Dynekilgt. 15 | Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsellnr.

Bygtherre: Ensliges forening
Adresse og telefonnr.: v/forr.fører Gustav Jensen, 55 11 19 Solligt. 2, Oslo 2.

Byggemelder: A/S Selvaagbygg 24.10.90
Adresse og telefonnr.: ~~09 65 80~~ Holmenvn. 19, Oslo 3

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☒ Soligblokk ☐ Forretnings- og kontorb.
☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet

Materialer
☒ Tre ☐ Mur
☒ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedligger:
Fasader gavler og snitt 1:100 i 2 eksemplarer
Reg. kart 1:500 i 5 eksemplarer

Nabovarsel V. § 132

De på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom: Se vedlagte liste
Navn:

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra:
Bygn.vedtektenes §: 114.5
Byggeforskr. kap. 24 § 4 pkt.
26 § 3

I anledning:
Trebygningens areal
høyde og antall etasjer
Gesims av tre
Varetak av tre
} som gitt for høyblokken på Rødtvedt (12 etasjer)

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:

		Utfylles av bygningskontrollen Gebyr kr.	Antall leilgh.	Antall rom pr. leilighet	Med v.	Med dus	Fyring: E	O	S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
Kjeller (herav bruksrom [1])	0 / 841 m²	m²	158	2 rom + kj.	x	xx	x			Kontorer: m²
Underetasje	"	Kjeller "	1	1 "	x	x	x			Butikker: m²
1. etasje	841 "	2 lgh. 10 ebyg. 807.-								Industrilokaler: m²
" 10 =	8410 "	à 841.-		"						Garasjer: m²
"	"	fjernd. -		1 rom + tekj.						Bolfare: m²
"	"	355.- 2/10	375.-	1 rom + kj.						
Sum br. areal	9251 m²	m²		enkeltrom						Antatt verdi av byggearbeide, eksklusive tomt:
Diverse, garasj.	(210) m²	m²	Bygn. gebyr kr. 8450	Sum leilgh. 159	Samlet ant. rom (ikke kj.) 317					6.600.000.-
Påvisning	Gr.		Påvisn. gebyr kr. 80	1	2	3	4	5	6	7	8

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, pasientrom, bibliotek o. l.

A. 1. 5000. R. A. 2362/63.

8530
Veisak sendt 6/9-65

V = bygningsvedtekt for Oslo.
F = departementets byggeforskrifter av 15/12–1949.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtektens § 131 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1. V. §§ 60, 79 F. kap. 4.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fjell
2. V. §§ 62, 79 F. kap. 4.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	på fjell
3. V. §§ 64, 68, 103 F. kap. 5, 9.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	Langvegg mot nord-vest 20 cm betong med 2 cm isopor i midten. Øvrige yttervegger er 20 cm betong med 5 cm ytong på innside i kjeller
4. V. §§ 104, 103 F. kap. 5, 9-19	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Langvegger: Gipsplater, plastfolie 10 cm mineralull impr. papp, 7/8 panel og 4" lett bindingsverk Gavler: Betongvegg isolert innv. med 15 cm mineralullmatter. Gipsplater
5. V. §§ 104, 103 F. kap. 5	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	15 cm betong
6. F. kap. 5, 9-19	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	Trapperomsvegger i 15 cm betong med glassvegg i gavl og glassvegg med dør inn til korridor
7. F. kap. 5, 9-19	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Bindingsverk med gipsplater på begge sider
8. F. kap. 5, 9, 23, 26	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Jernbetong med 4 cm Isopor på undersiden og vinylfilt på oversiden
9 F. kap. 5, 23, 26	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Jernbetong med vinylfilt
10. F. kap. 5, 23, 26	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Jernbetong, isolert på overside med 15 cm mineralullmatter

11.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Luftet tretak med 2 lag papp. Gesims av tre, kledt med eternit. Innvendig taknedløp
12.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Heisehus og vifterom
13.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Gjenpåliggende, gjennomgående balkonger i hver etasje på begge langsider. Horisontalskillet i jernbetong, vertikalskillet er betongsøyler med panelfelt for fluktmulighet. framspring 1,5 m rekkverkh. 1.om Stålrør & Eternit
14.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Bitrapp i hver gavl. Fri bredde er 0,80 m, 0=18,8 i=25 14 trinn pr. etasje 90 cm rekkverk. Vinduer i gavlvegg.
15.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for forefri pussing av vinduer over 2. etasje.	I kjøkken og soverom, sidehengslet koblet utadslående med innadslående vareramme. Terrassedør utadslående m/innadslående vareramme m/2 glass (tilsammen 3 glass). Stuevindu tvilling isolerglass.
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
17.	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	Vanlig drenering av 2" x 2½ drensrør
18.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Tilknytning til offentlige ledninger
19.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Felles maskinvaskeri i kjeller
20.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Mekanisk avtrekk i kanal i nedforet korridorhimling som trekkes opp i kanal ved heisehus m/viftehus på taket.
21.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen). Gjennomstrømsovner i alle oppholdsrom

22.	Heisanlegg. Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	2 stk. personheiser midt i bygningen stopper også i kjeller
23.	Anlegg som berøres av V. §§ 63, 123: (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	----------
24.	Anlegg og virksomhet som berøres av V. § 132, pkt. 5: (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	----------
25.	Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft. Antall og art.	----------
26.	Garasjer. Materialer. Antall biler.	Garasje for 15 biler i kjeller. Skillevegg mellom hver 3. bil i betong
27.	Tilfluktsrom. Areal, kubikk, med/uten kunstig luftfornyelse, antall personer. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som nedde.er eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	97 m^2, kunstig luftfornyelse. Plass for 164 personer. 159 x 1 x 0,6 = 95,4 m^2 (kun enslige personer)
28.	Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.	----------
29.	Særlige opplysninger: (evt. sors særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	----------

Oslo, den 26/8-1965

For Enslliges Forenings Boligstiftelse Dynekilgaten

Byggherrens underskrift

pr. & SELVAAGBYGG

Byggemelders underskrift

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett.
Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens rep.		Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidssted			
Arbeidets art	Dynekilgaten 15.	65/2575	1-2-3-4-5-6-7-8.
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.	28/8-65	
Byggherre			
Byggemelder	Enslige s Forening v/forr.fører Gustav Jensen, Solligaten 2, Oslo 2. A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

AHJ/GF

22SEP1965

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.
Ventilasjonsanlegget må være anmeldt og godkjent før dakke over kjeller støpes.
Soverom må ha ventil i yttervegg.
Birom må være i overensstemmelse med bygningssjefens sirk. 41/59.
Ventiler i kjeller og yttervegg må kunne reguleres fra kjellergang.
Det må være anledning til vask av tøy minst en gang hver 14.dag.
Hybelleilighetene må kun leies ut til enslige.

Oslo helseråd 27.september 1965.

J.Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

A.Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 OKT 1965

10 000. 8. 11. K. A. 3069/65. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Oslo byplankontor

Arbeidssted	Dynekilgaten 15.	Journal nr. 65/2575	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8.
Arbeidets art		Innlevert 28/8-65	6/9 - 65 J.N.
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.		
Byggherre	Ensliges Forening v/torr.fører Gustav Jensen, Solligaten 2, Oslo 2.		
Byggemelder	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OSLO BYPLANKONTOR
00668 - 8 SEP 65
BIL.NR. mfl

OSLO BYGNINGSKONTROLL
22 SEP 1965

BG/GE - jnr. 6683/65
Boligblokk med garasjer, Dynekilgaten 15.
Bygningskontrollens eksp. av 6.9.65.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

Byplanrådet fattet i møte 6/4-1965 sak 198/65 følgende vedtak med 7 mot 5 stemmer:

"Byplanrådet vedtar i medhold av § 27 i bygnings-vedtekt for Oslo regulerings- og bebyggelsesplan og arronderingsplan for Dynekilgata 15 (Ensliges Forening) opphevelse av Jürgen Løvlands gate som offentlig gate mellom Trondheimsveien og Konghellegata, samt regulering av felles innkjørsel for eiendommene Dynekilgata 15, Trondheimsveien 170, 164, 162, alt innenfor rød begrensningslinje på kart datert 17/12.1964. og overensstemmende med plan lagt ut til offentlig ettersyn etter byplansjefens vedtak av 30/12.1964, men med endring av reguleringslinje ved krysset Dynekilgata-Konghellegata som vist med blått.
Nettstasjon må plasseres etter anvisning fra Oslo Lysverker.
Tinglest erklæring må avgis som forlangt av vannverket den 3/3.1965.
Byplanrådet henholder seg ellers til erklæring av 8/3.65 fra Ensliges Forening vedrørende underjordisk garasjeanlegg.

Den innsendte byggemelding viser beliggenhet og høyder som i det vesentlige er i overensstemmelse med den vedtatte regulering, og kan godkjennes.
Planen omfatter videre plass for 74 biler.
Før byggetillatelse kan gis, må det foreligge forskriftsmessig kart i målestokk 1 : 500 og tomtearronderingen må være i orden, samt beskjed foreligge om at reguleringsplanen er stadfestet.
Bemerkninger av 3.9.65 fra Borettslaget Trondheimsveien 170 medfører ingen forføyning fra byplankontorets side.

Forøvrig vises til vår påtegning av 13.9.65 på kartene.

Oslo byplankontor, den 21. september 1965

for byplansjefen

Glasø-Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggingskontrollens jnp.		Journal nr.	Tegn nr.
Arbeidssted / Arbeidets art	Dynekilgaten 15.	65/2575	1-2-3-4-5-6-7-8.
Bygningens art	Boligblokk med garasjer.	28/8-65	
Byggherre / Byggemelder	Enaligeas Forening v/forr.fører Gustav Jensen, Bolligaten 2, Oslo 2. A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

OSLO BRANNVESENET
07996 28.9.65
BEH. AV: SAK:

22 SEP 1965

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

OS/KH
J.nr.7996/65.

Sendes tilbake til OSLO BYGNINGSKONTROLL.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med kjeller og 10 etasjer over 841 m².

Bygget er planlagt oppført med:

a) yttervegger: 1) gavelvegger: betong.
2) tilbaketrukkete langvegger: tre kledt brannherdig.

b) innvendige bærevegger: betong.

c) trapperomsvegger: betong.

d) skillevegger: tre kledt brannherdig.

Bruk av byggot: Hybelleiligheter.

Fra hver leilighet er det fri atkomst til 2 trapper og 1 langsgående balkong.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører merket rødt X på tegningene må utføres som selvlukkende branndør B.30.
2. Dører merket rød D på tegningene må utføres som for trapperomsdører bestemt.
3. Lysåpninger merket rød ☓ må dekkes med trådglass i faste rammer.
4. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med tråglass i faste rammer.
5. Vegg merket rød a-b må være av minst ½ steins mur, 10 cm betong eller tilsvarende dimensjoner brannteknisk sett.
6. I topp av hovedtrapperommet må det innsettes lufteluke til det fri som kan dirigeres fra 1. etasje.
7. Hovedtrapperommet må forsynes med nødlys.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 OKT 1965

15 000. 8. 10. 4. A. 307/65. –

8. Garasjene må innredes og nyttes i samsvar med byggeforskriftenes § 36.

9. Det må anskaffes husbrannslanger av godkjent type og i samråd med brannvesenet.

Oslo brannvesen, avd. III, den 2. oktober 1965.

Oddm. Schei
bem.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 OKT 1965

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

Avsender A/S SELVAAGBYGG
HOLMENVEIEN 19
OSLO 3

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Oslo, den 13. aug. 1965

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966
OSLO BYPLANKONTOR
006613 - 8 SEP 65
SAK NR.

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
Dynekilgt 15	Boligbygg

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo, innen 14 dager.
Ekspedisjonstid kl. 10—14, lørdager kl. 10—13[30].

A/S SELVAAGBYGG
O. K. Mjaaberg.
Byggemelder

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
Dynekilgt 9	Boliglaget Rosenhoff kvartal 1 A/L Oslo boligforvaltning v/ bestyreren Øvre Vollgt 7, Oslo 1	124
Dynekilgt 10	Oslo kommune Oslo Skolekontor Strømsvn 102, Oslo	125
Dynekilgt 16 Stockholmsgt 60 b	Oslo kommune Boligsjefens kontor Akersgt 55, Oslo 1	126 127
Dynekilgt 19	A/S Trondhjemsveien 170 v/OBOS Hammersborg torv 1	128
Kong Hellegt 1	T.H. Refsum m.fl. Trondhjemsveien 162, Oslo 5	29
Trondhjemsvn 170	A/S Trondhjemsvn 170 v/OBOS	
Trondhjemsvn 164	Folkebanken - Realbanken Youngstorvet 1, Oslo 1	

VINDEREN 21-8-65

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.
Postkontorets sign.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

A. S. 5000. R. A. 3621/64. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byggested	Dynekilgaten 15.	Journal nr. 65/2575	Tegn nr. 1-2-3-4-5-6-7-8
Byggets art	Boligblokk med garasjer.	Innlevert 28/8-65.	
Byggningens art			
Byggherre	Ensliges Forening v/forr.fører Gustav Jensen, Solligaten 2, Oslo		
Byggemelder	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

Ekspedert 19 Sign

IS/VÅ.

Sendes byplankontoret.

Tilleggsmelding datert 8/12-65 med vedlegg av tegning bl. 13 vedrørende nettstasjon oversendes.

Oslo bygningskontroll, den 27. desember 1965.

Erling Bakke

I. Sundve
distriktsarkitekt

OSLO BYPLANKONTOR
000024 -3 JAN 66
BIL.NR. 1/m 48

BG/GE - jnr. 24/66.
Dynekilgaten 15.
Boligblokk med garasjer.
Bygningskontrollens eksp. av 27. des. 1965.

Tilbakesendes bygningskontrollen ifølge avtale med ark. Bakke.

Oslo byplankontor, den 7 .1.1966.
for byplansjefen

Olsø-Olsen
distriktsark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JAN 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

3-12. 10000. E. A. 3927/64. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Vann- og kloakkvesenet

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted: Dynekilgaten 15.		Journalnr.: 65/2575	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8.
Arbeidets art: Boligblokk med garasjer.		Innlevert: 28/8-65	- 8 FEB 1966
Byggingens art:			
Byggherre: Ensliges Forening v/forr.fører Gustav Jensen, Schiigaten 2, Oslo 2.			
Byggmester: [illegible] Holmenveien 19, Oslo 3.			

JN 000243 10 FEB 66
RØRLEGGERAVD.
INDRE SONE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 FEB 1966

J.nr.249/66. 15 Dynekilgata.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Laveste kjellergolv på kote 71,70 godkjennes.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning på forskriftsmessig måte.

Det må legges eget uttrekk for spillvann og eget uttrekk for overvann.

Det må sørges for nødvendig gårdsavløp.

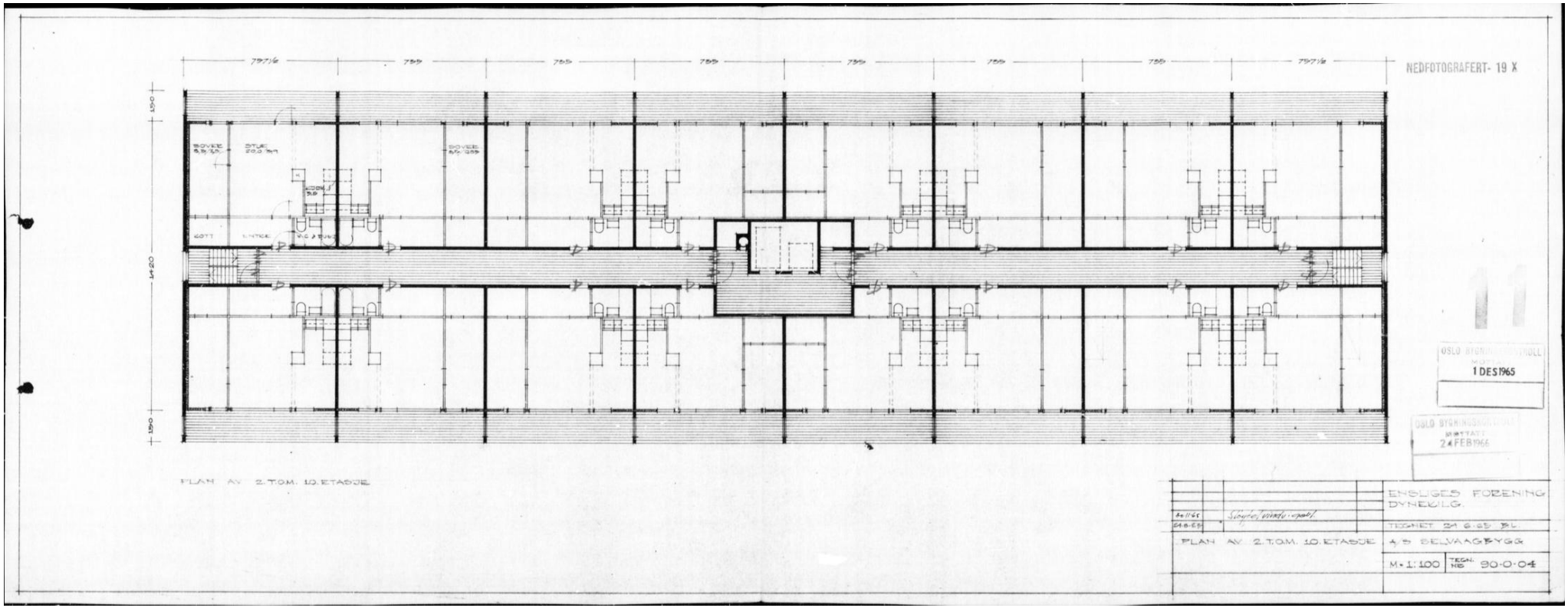
Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggolv.

Rørleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut. rørleggermester.

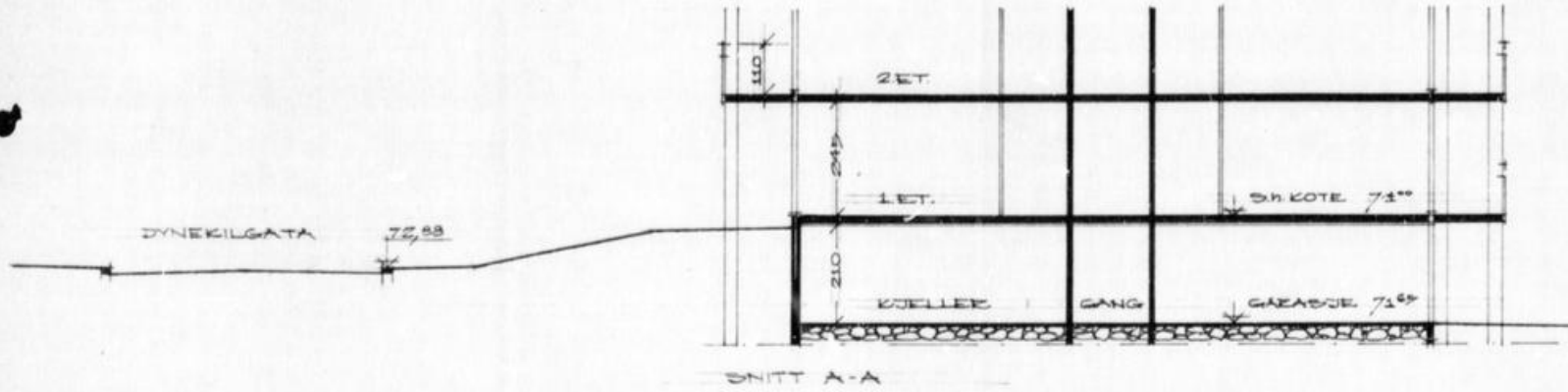
Oslo vann- og kloakkvesen, 24. februar 1966.

Etter fullmakt
K. Meek
K. Meek

Erling Olsen


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PLAN AV 2.TOM. 10.ETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 DES 1965
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 FEB 1966
ENSLIGES FORENING
DYNEVILG.
TEGNET 24.6.65 BL
A/S SELVAAGBYGG
M. 1:100
TEGN. NR 90-0-04

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



SNITT A-A

12

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1 DES 1965
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
24 FEB 1966

ENSLIGES FORENING
DYNEKILGATA 15

TEGNET 30.11.65 P.L.

SNITT A-A

A/S SELVAAGBYGG

M. 1:100 | TEGN. NR. 90-0-10

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

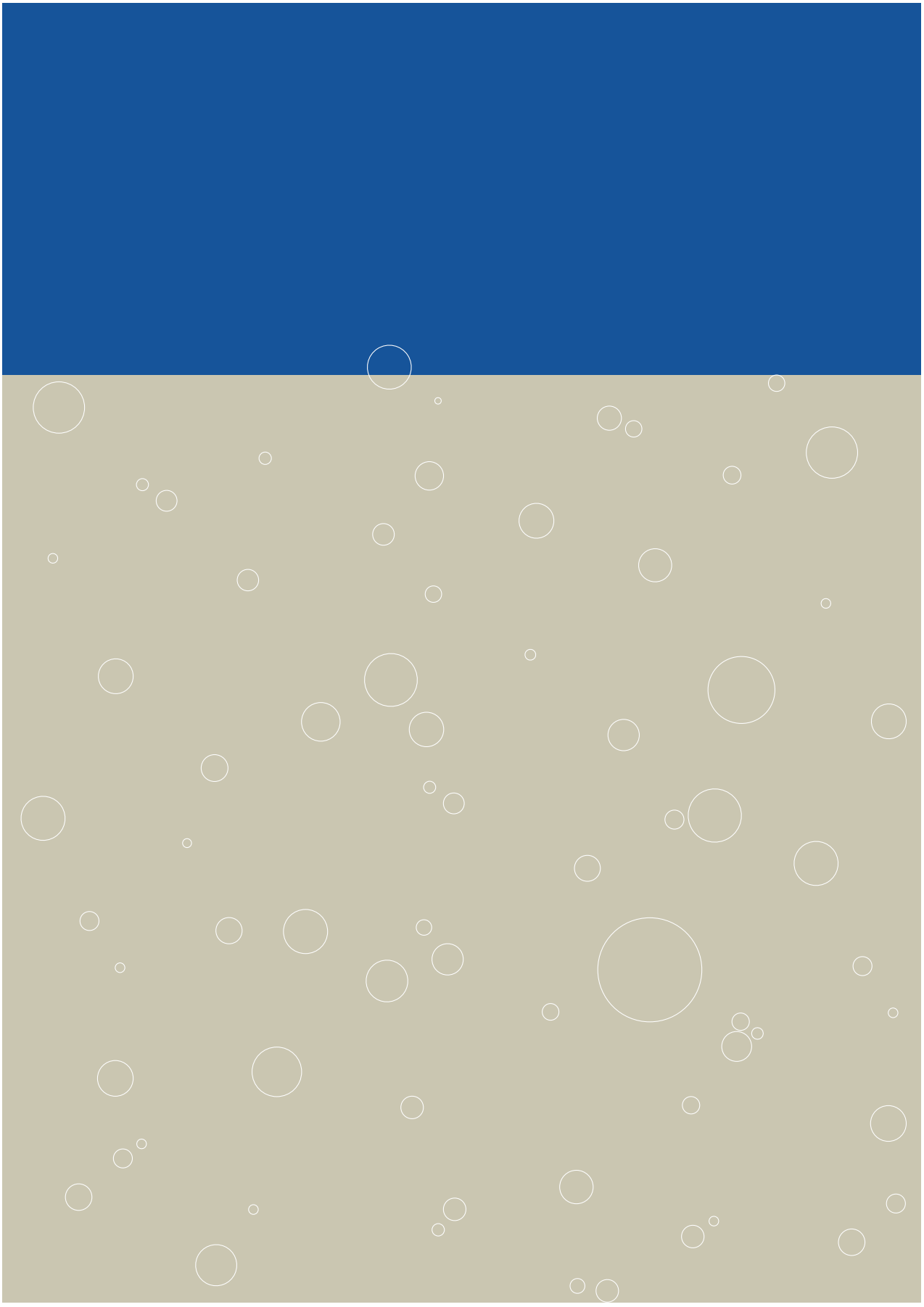
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

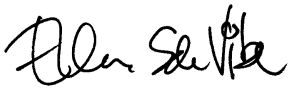
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

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 uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 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 uteareraler 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.

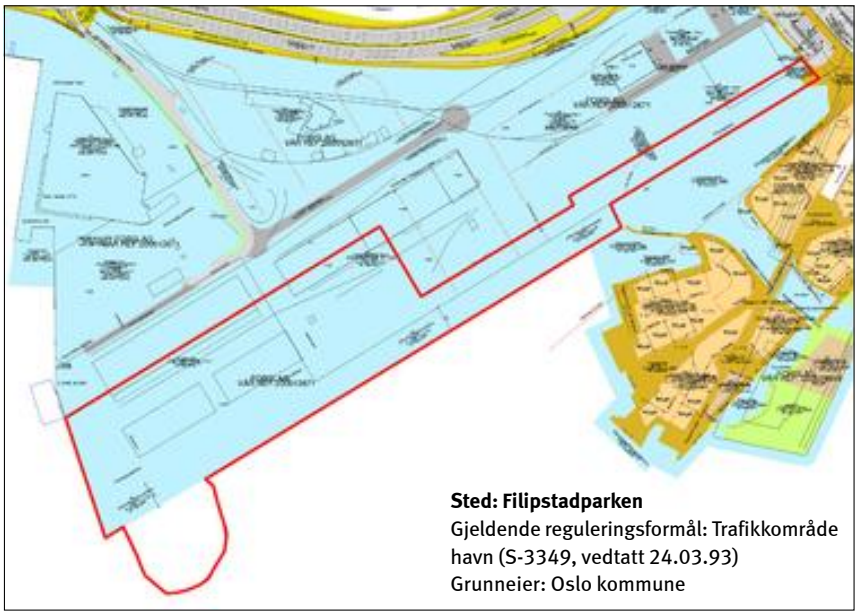
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

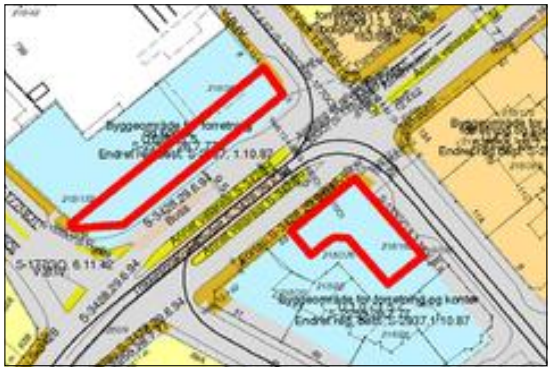


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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 reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

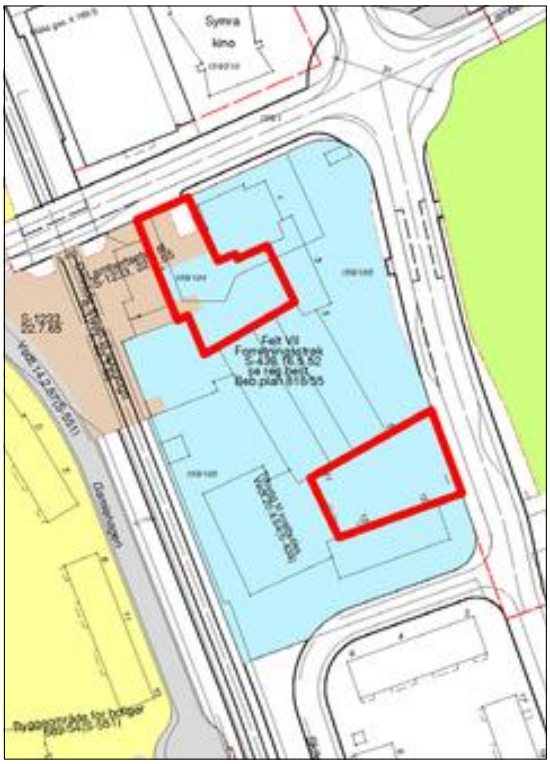
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (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.

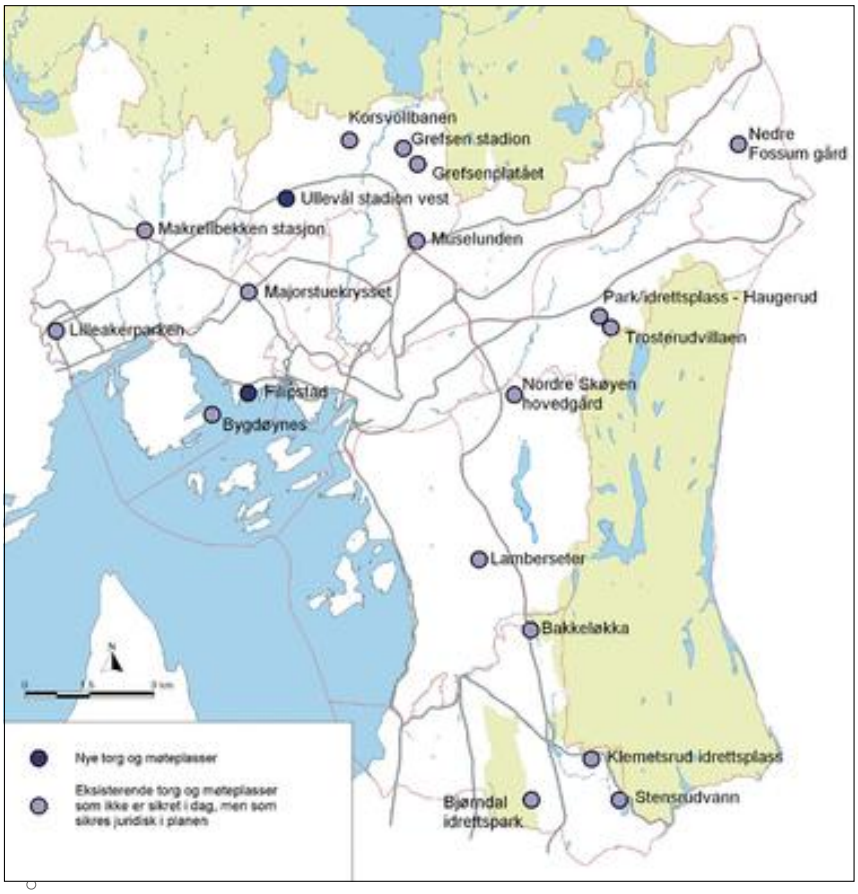
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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



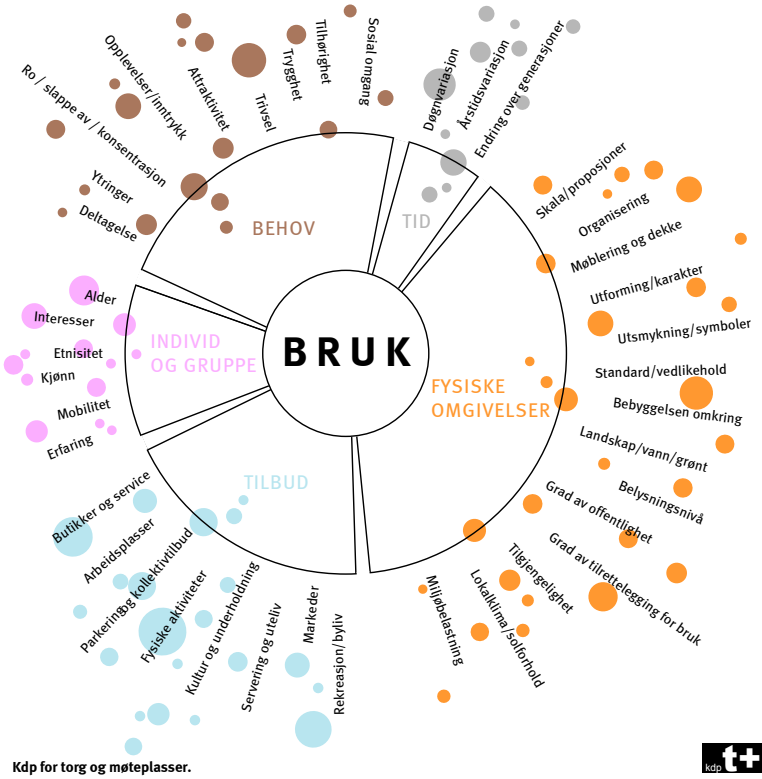
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



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.

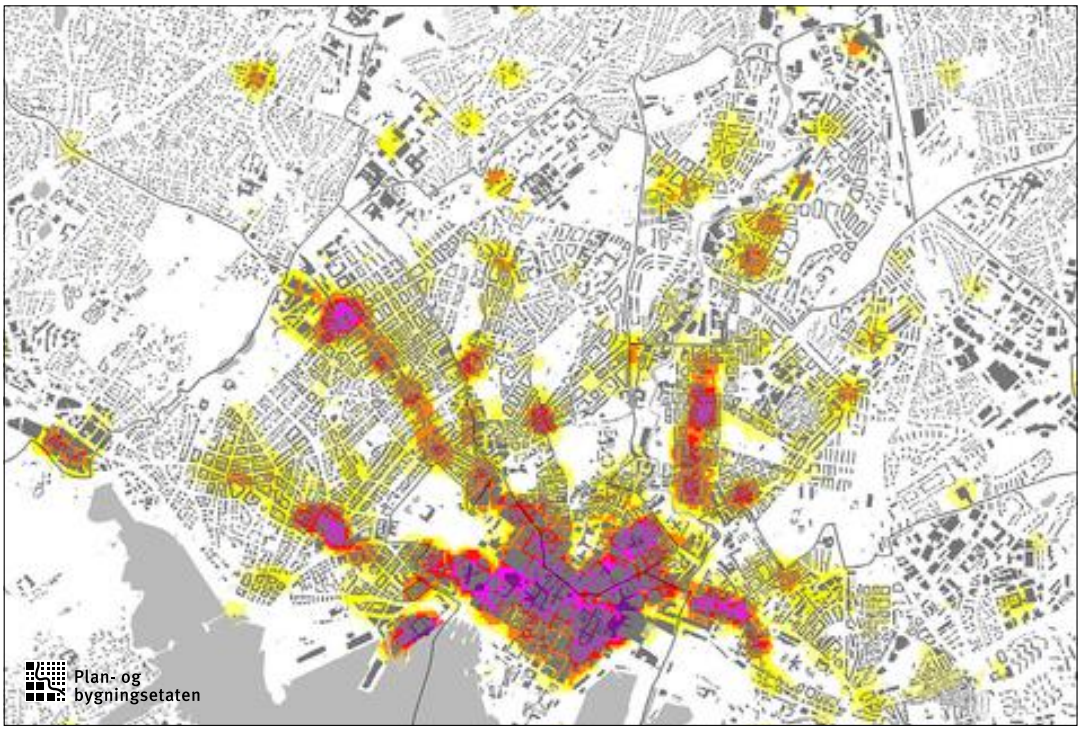
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet 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

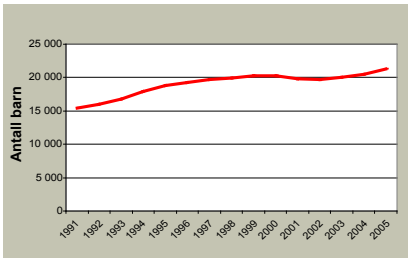
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 utearealer. 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 Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige 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 utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

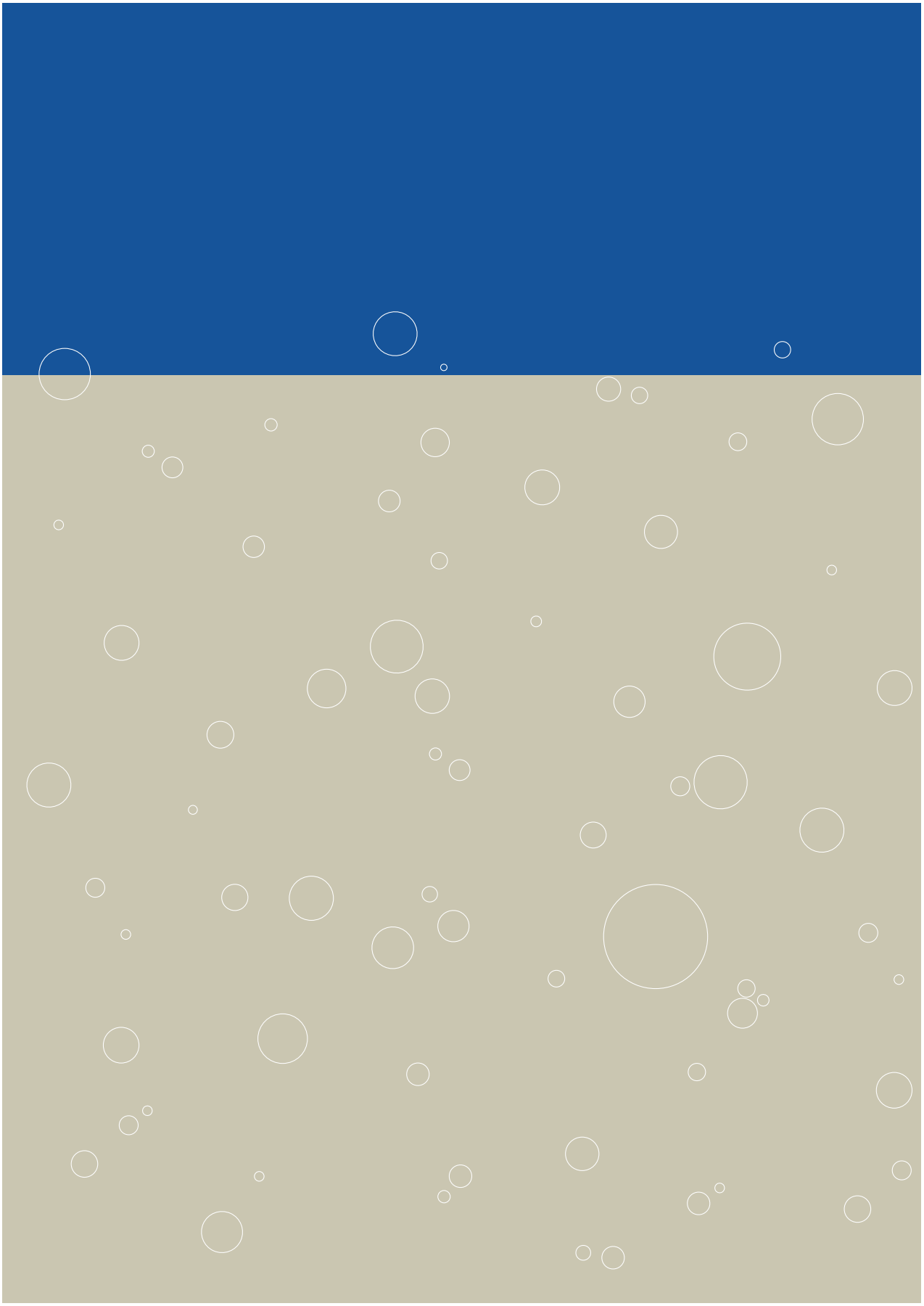
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

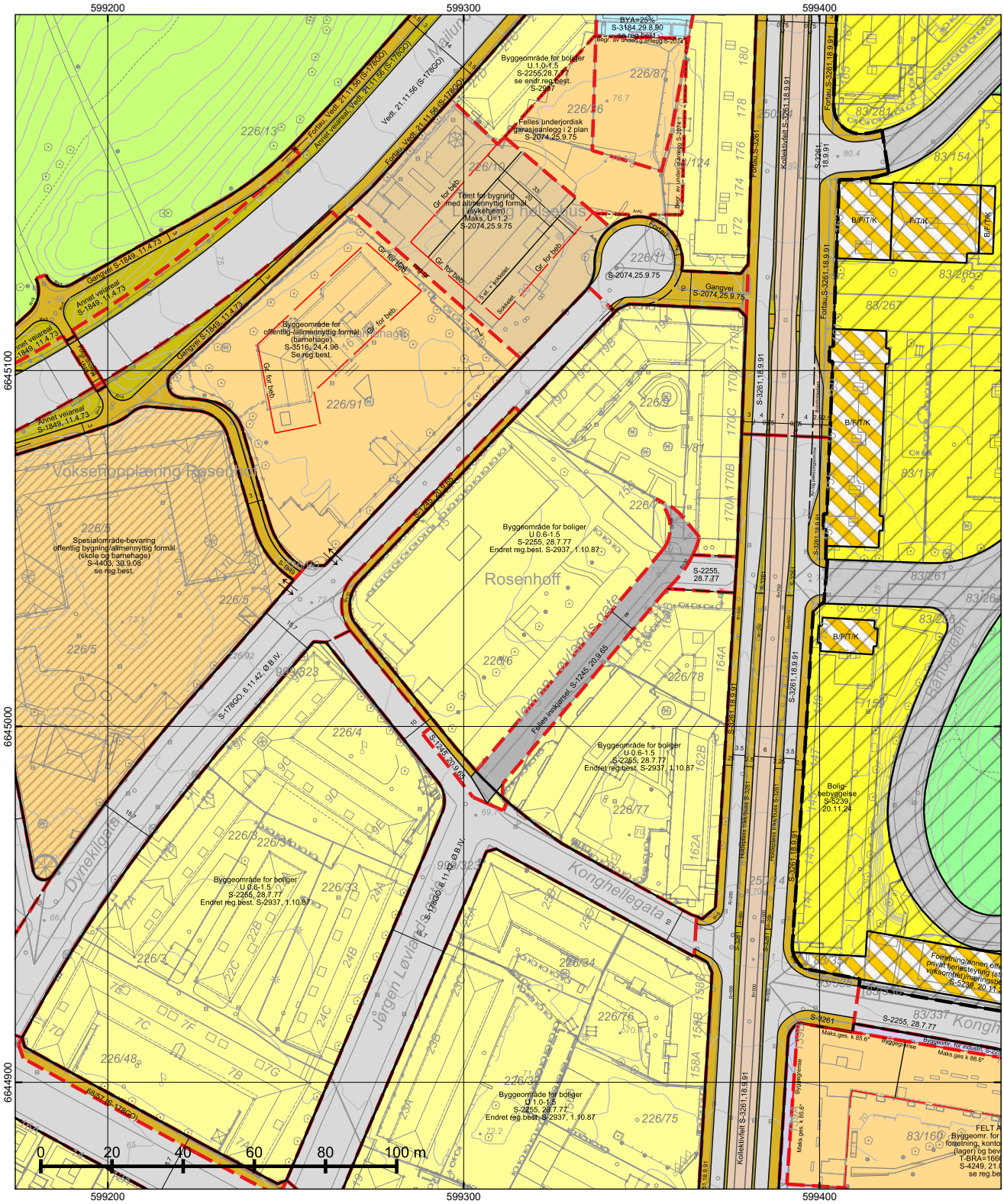
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

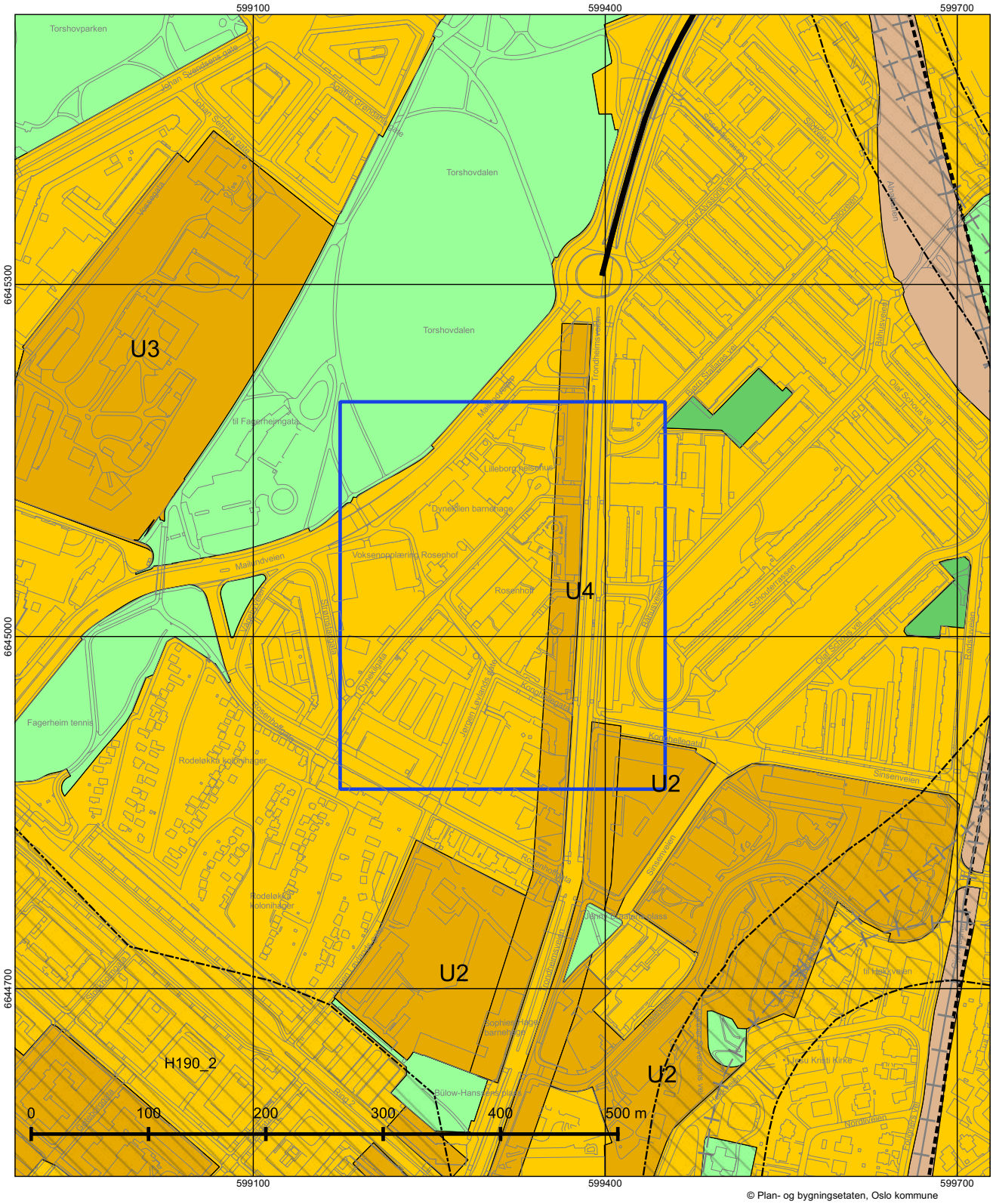
PlottID/Best.nr: 159724/ 86535488
Deres ref.:
Adresse: Dynekilgata 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/6

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159724/86535488
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Liv Tomter
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535488
Deres ref: 9301827

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 226, BNR. 6.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 226, bnr. 6.

GNR. 226 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.03.1884.

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

4801 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
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-1245

Regulerings- bebyggelses og arronderingsplan for Dynekilgata 15. Opphevelse av Jørgen Løvlands gate som offentlig gate mellom Trondheimsvn. og Konghellegata. Regulering av felles innkjørsel for eiendommene Dynekilgata 15 og Trondheimsvn.162,164,170

S-1245 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.09.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196501369
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 280 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

nr. 16812/1966 Fg.
avskrift 19. sept kr. 3.250.-

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Ensliges Forenings Boligstiftelse

~~en del av~~ eiendommen Dynekilgt. 15.

~~Denne har fått~~ som

~~og~~ er 4.801 m² stor. Målebrev, datert 10/1.66, tinglyst 26/1.66 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/3.1966. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 13.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 325.000,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 2/1 og 1/7 og første gang 2/1.1967.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarslig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 8. september 1966.

Som fester: ENSLIGES FORENINGS BOLIGSTIFTELSE, Dynekilgaten 15.

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

J. GUSTAV JENSEN
ADVOKAT

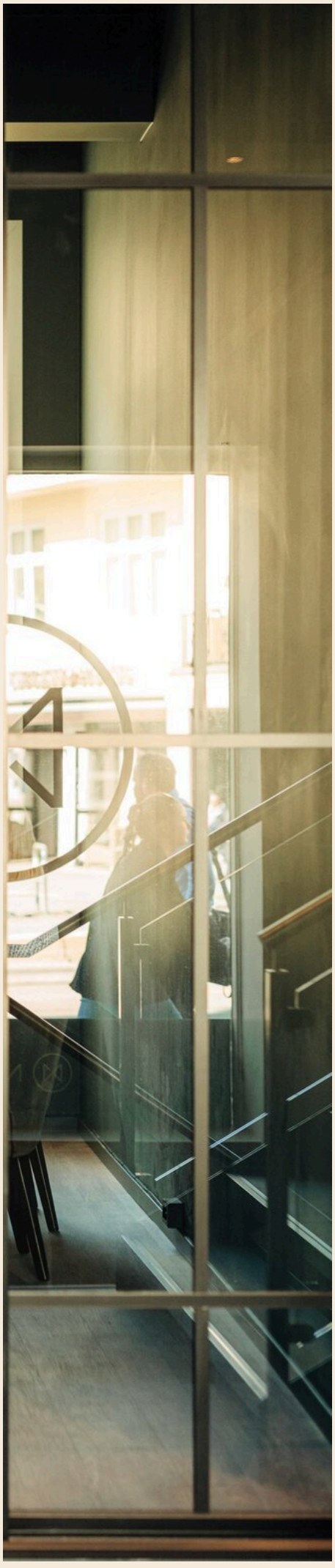
Rich. Andvord, Oslo

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0473/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dynekilgata 15 0569 OSLO
Matrikkel: Gnr 226, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648