

Hovinveien 13B



Velkommen til

Hovinveien 13B



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Hasle / Lille Tøyen

Gjennomgående 2(4)-roms med solrik balkong - Barnevennlig med idylliske grøntarealer - Sentrumsnært | Garasjerett

Prisantydning	6 400 000,-
Fellesgjeld	36 160,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	6 449 998,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 800,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	1

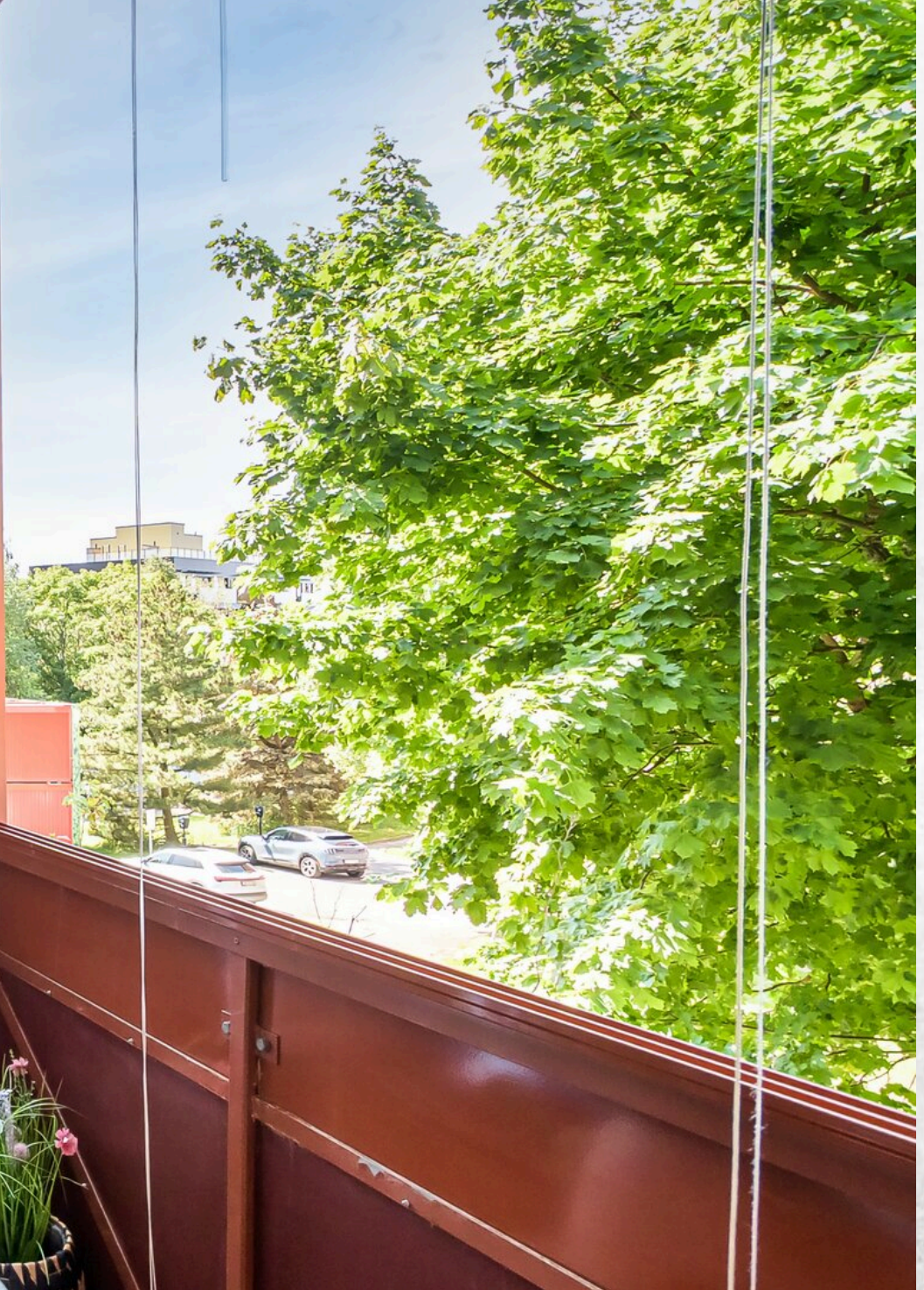
Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1952

Megler	Marthe Grønnslett
Telefon	453 95 315
E-post	m.gronnslett@nordvikbolig.no

Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til idylliske Hovinveien 13B presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere en gjennomgående 2(4)-roms beliggende i sentrumsnære og fredfulle omgivelser på Hasle/Lille Tøyen. Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med stor stue, separat kjøkken, soverom på 9kvm vendt mot rolige omgivelser, flislagt bad med plass til vaskemaskin og innbydende entré. Aksjelaget byr på fasiliteter som felles lekerom, sykkelbod i kjeller, felles vaskeri og et rom med mulighet for å leie plass til ekstra fryser. Perfekt beliggenhet med nærhet til nyåpnede Tøyenbadet, idylliske Tøyenparken, Kampen, Hasle Torg og mer.

- Kort om eiendommen;
- Mulighet for 2-3 soverom
- To boder
- Garasje
- Solrik vestvendt balkong
- Moderniseringsbehov

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

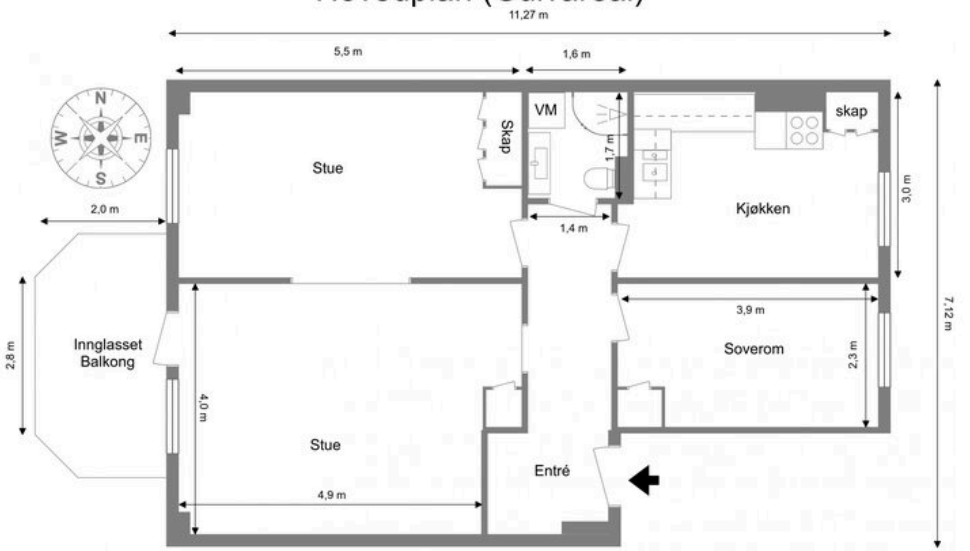
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. 2 boder utenfor enheten på totalt 9 kvm, der i blant en loftsbod med gulvareal på 10 kvm. Garasjeplass i rekkegarasje på 15 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

BoligDesign AS

Hovinveien 13 B

Hovedplan (Gulvareal)



Planskissen er ment som en illustrasjon og avik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


PRADA


















POETRY
SIEMENS



















Informasjon

Hovinveien 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0122/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Espen Ødegaard

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
36 160,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 436 160,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 449 998,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 459 298,- (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
1952

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 8 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 24 kvm. 2 boder utenfor enheten på totalt 9 kvm, der i blant en loftsbod med gulvareal på 10 kvm. Garasjeplass i rekkegarasje på 15 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger 2. etasje og inneholder entré, stue, spisestue, kjøkken, et soverom og bad.
Det disponeres to boder på totalt 9 kvm.

Standard

Leiligheten ligger i et populært aksjelag med barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Tøyen/Hasle. Aksjelaget har nydelige fellesareal med flere sittegrupper, stor lekeplass og flott beplantning. Her bor du omringet av flotte grøntarealer rett utenfor døren. Leiligheten ligger meget sentralt til med et nettverk av sammenhengende park-/grøntområder med gang-/sykkelveier helt ut til markaområdene og til sentrum.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her finner du romslig garderobeløsning, perfekt for sko, yttertøy og annet som trengs lett tilgjengelig.

Stue/kjøkken:
Lys og romslig stue med god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. De store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Herfra har du utgang til en solrik, vestvendt innglasset balkong på ca. 8 m^2.

Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminat og stål. Videre er det stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er mulighet for å etablere et ekstra soverom ved å flytte kjøkken ut til stue eller ved å tette igjen mellom stue og spisestue/soverom.

Soverom:
Det er et romslig soverom vendt mot rolige omgivelser. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad:
Flislagt bad fra 2007 med avtrekk via sentral ventilasjon. Baderomsinnredningen består av servantskap, dusjsone, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er tilgang til fellesvaskeri i kjeller med to maskiner. Baderomsinnredningen har behov for modernisering/utskiftning.

Lagringsplass:
Det er godt med lagringsplass i to boder på 9 kvm.

Tilstandsrapporten for eiendommen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

Det følger med garasjeplass i en utvendig garasje. Garasjeplassen er av eldre standard. Det er planlagt rivning av garasjen, og kjøper må påregne en kostnad på størrelsesordenen 100.000 i forbindelse med dette. For å finansiere oppgraderingen vil det bli tatt opp et mindre felles lån, noe som medfører at den månedlige leien for garasjeplassen øker fra dagens kr 300 til anslagsvis kr 500.

Det er også mulig å benytte aksjelagets parkeringsplasser. Parkeringsplassen har gratis parkering med elektronisk registrering, gyldig for to år av gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS Full rehabilitering av våtrom i regi av boligselskapet

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på taket i regi av boligselskapet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror dreneringen har blitt gått over i regi av boligselskapet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk anlegg ble gått over av fagfolk i forbindelse med oppgraderinger rundt 1990 og 2007. Hva som ble utstedt av samsvarserklæringer er ukjent.

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: Som over

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Åpning mellom to rom i leilighet ble utvidet av fagperson for ca 35 år siden

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En liten glipe mellom vegg og gulv under baderomsinnredning (i motsatt ende av sluk). Baderomsinnredning-oppheng er brukket, og i stedet støttet opp med nymonterte ben. Begge deler påvist overfor takstmannen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Eksisterende garasjer er falleferdig og planlagt revet/gjenoppbygget. Garasjedørsmekanismen i ustand.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Baderomsbelysning (speil)har vært litt til og fra. Ukjent årsak, antar at det skyldes en feil i armatur som uansett må skiftes ut.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Baderomsinnredning, som angitt ovenfor. Termostatregulering av varmtvannskabler i baderom er under reparasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann gjennomgått boligen for tre dager siden.

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? Oppmålt av takstmann.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Planer om en utvidet gang-/sykkelvei langs eiendommens nordre grense, som eventuelt kan medføre avståelse av noe av boligselskapets areal.

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold som angår boligselskapet
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: Pågående bygningsarbeider på nabotomt

Byggemåte

Bolig beliggende i leilighetsbygg på opparbeidet tomt. Bygget har fundament, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål. Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Saltak konstruksjon tekket med takstein. Leiligheten har en takhøyde på 265/227 cm å består av: Entrè, bad, stue, spisestue, kjøkken soverom og innglasset balkong. Det er også 2 boder utenfor enheten på totalt 9 kvm, der i blant en loftsbod med gulvareal på 10 kvm. Det følger også med garasjeplass i rekkegarasje på 15 kvm. Dørmekanismen på garasjen er så dårlig at garasjen pr d.d. ikke er brukbar.
- Garasjeanlegget generelt er kondemnerbart, og at planer er utarbeidet for riving og gjenoppbygging. Så det følger med rett til garasjeplass. Boligen har bad fra 2007, vinduer og balkongdør fra 2008. Det er eldre bygningsdeler med vedlikeholdsbehov.

Følgende punkter har fått TG2 i rapporten:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten elkontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning. Innredning er skadet etter ett tidligere uhell. Lys innebygget i innredningen er defekt. Det er ingen lekkasjespalte under veggmontert toalett.
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Baderomsinnredning m/el-tilkobling må påregnes å måtte skiftes ut (lokal utbedring må utføres). Manglede lekkasjespalte under veggmontert toalett er å anse som en risikokonstruksjon.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Innvendig > Overflater:
Overflater av laminat, belegg og parkett på gulv. Strie/tapetserte veggflater. Slett, malt tak.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det er påvist skader på veggflater og på gulvflater - kjøkken. Boligen har stort sett lite slitasje på overflater, men det er eldre overflater med vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvensen med avviket er kosmetiske. Det er ikke nødvendig med strakstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Det er målt en høydeforskjell i etasjeskille på tvers av stue og langs gang/entrè på cirka 20 mm.
Vurdering av avvik: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har 2 sluk. Halvparten av forventet brukstid på membran nærmer seg - forventet brukstid på membran er 40 år.
Årstall: 2007 Kilde: Eier

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Det er sprekk i silikonfugemasse under innredning.
Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring Det anbefales å bytte

silikonfugemasse på den aktuelle veggen. Det er ikke observert andre sprekker enn denne.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat og stål. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Eldre innredning med slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke nødvendig med strakstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Følgende punkter har fått TG3 i rapporten:
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme i radiatorer, baderomsgulv og håndkletørker. Radiatorer er kun visuelt vurdert. Eier opplyser om at systemet er tilkoplet kommunalt fjernvarmeanlegg.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fordelingsskap. Reguleringsmekanismen på systemet er defekt.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Konsekvensen av avviket er at temperaturen må reguleres manuelt på ventiler i fordelerskapet, fremfor å regulere temperaturen med kontrollpanelet. Prisanslag på 10 000 - 50 000 kr gjelder å utbedre feilen på reguleringen, ikke utskiftning av systemet i sin helhet. Eier opplyser om at avviket er vanskelig å reparere, dette er et problem i andre leiligheter i samme bygning.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende punkter har fått TG IU i rapporten:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av aksjelaget.
Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger, samt vaskemaskin på bad.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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

F - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator
- Gulvvarme på bad

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 800,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer A-konto fjernvarme (oppvarming/varmtvann), kabel-tv/internett fra Telia (grunnpakke), garasje, felles bygningsforsikring, vedlikehold/drift fellesareal, avdrag og renter på andel fellesgjeld, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A KONTO VARMEBIDRAG kr. 1 200,-
DUGNADSBIDRAG kr. 100,-
FELLESKOSTNADER kr. 4.200,-
GARASJE kr. 300,-

Fjernvarme/varmtvann avregnes etter faktisk forbruk. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Avregning er en gang i halvåret.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 616 662,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 466 646,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Hovinveien 11 og 13 AS. Selskapet har en aksjekapital stor kr. 100 000,- fordelt på 32 aksjer á kr. 3 125,-. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til en leilighet i selskapet.

Selskapet har et fellesvaskeri for beboerne i kjelleren.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjelaget:
Eiendommen begynner å oppnå en alder som medfører behov for økende vedlikehold. Styret følger utviklingen nøye og iverksetter tiltak etter behov. I forbindelse med planlagt bygging av nye garasjer samt opparbeiding av uteareal vil selskapet styrke likviditeten gjennom nytt låneopptak og innkreving av nye garasjedepositum.

Selskapet planlegger å bygge 23 nye garasjer, samt oppgradere kjøreareal og overvannshåndtering på eiendommen. Tiltakene vil sannsynligvis medføre økning av månedlige felleskostnader/andel fellesgjeld per enhet. Selve garasjebygget dekkes av de med garasjeplass (gjelder denne enheten), men gravingen for å sette opp bygget må dekkes av aksjelaget da det er aksjelagets grunn. Endelig kostnad for tiltaket er ikke klart da borettslaget fortsatt venter på tilbud. Forspeilet kostnad på prosjektet er 4.5-5M, men det jobbes med å kutte pris i tilbudet. 2,5M-3M av dette prosjektet vil settes som fellesgjeld.

Styret informerer per 22.04.25 om følgende:
- Garasje:
10.000 i depositum, så er det antagelig 60-70k til som innskudd, samt et lite lån for å finansiere resten av bygget som betales med månedlig leie på garasjer (antagelig 500kr/mnd, nåværende leie er 300kr/mnd).
Garasjeprosjektet vil gi en økning i fellesgjeld/felleskost, men vil ikke si noe tall før vi har endelig tilbud på plass. Forespeilet kostnad på prosjektet er 4.5-5M, men vi jobber med å kutte priser i tilbudet her. 2,5M-3M av dette prosjektet vil settes som fellesgjeld, garasjebygget betales av de som har garasje. Gravearbeider og strøm må gjøres av selskapet som eier grunnen og strømsystemet.

- Overvann:
Vi ser også mot å kanskje grave litt for å håndtere overvann.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 36 160,-pr. 31.12.2024

Selskapet har pt. lån i Dnb, lån nr 1211.21.43589 med rente 5,80% serielån med reell innfrielsesdato 10.01.2030. Total restgjeld: 1 324 268,-.

Det er ikke sikringsordning i aksjelaget.

Selskapet har per tiden lån i Dnb:
Lånenummer: 1211.21.43589
Rente: 5,90%
Type lån: Serie
Restgjeld: 1 145 692,-
Innfrielsesdato: 10.01.2030

Fellesformue

Kr 2 645,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 2.521.409,-
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr kr. 1.786.089,-
Resultatet for 2022 på kr. 692.341,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til udekket tap.
Budsjett for 2023 viser et årsresultat på kr. 614.036,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad må påregnes og utføres hver vår og høst.

Alle enheter blir fakturert 1.000 kr årlig for vedlikehold av fellesarealer. Ved deltakelse på minst én vårdugnad blir enheten refundert 500 kr, og tilsvarende for deltakelse på minst én høstdugnad. Det vil bli ført oppmøtelister på dugnadsdagene.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyrhold, men det skal søkes godkjenning fra styret, jfr. husordensreglene punkt 10.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 82737340

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et attraktivt og sentralt boligområde med idyllisk beliggenhet mellom Lille Tøyen Hageby og Kampen park – like ved Tøyenparken. Her bor du midt i byen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Rett utenfor leiligheten finner du bilfrie turstier i grønne omgivelser, samt lekeplasser, grillområder og egne treningssoner. Tiedmannsparken ligger rett utenfor tomtegrensen og binder sammen de nærliggende parkene med det store grøntområdet på Valle Hovin.

For den aktive finnes det flere treningsmuligheter i nærområdet, som Fresh Fitness på Ensjø, SATS på Hasle og Tøyen Fitness. I tillegg har det splitter nye Tøyenbadet – byens største badeanlegg – åpnet dørene i 2025, bare en kort gåtur unna. Boligen ligger fredelig tilbaketrukket fra trafikkerte veier, og byr på en rolig atmosfære midt i det urbane. Rundt bygget finner du store, grønne fellesarealer som gir beboerne et deilig pusterom og en trygg ramme rundt hverdagen.

Leiligheten er omgitt av vakre grøntområder og byr på nærhet til flere flotte parker og rekreasjonsområder som Sommerfrydhagen, Botsparken og Botanisk hage. Her kan du nyte rolige spaserturer, løpeturer, lek og moro med barna, eller bare slappe av i solen med god plass rundt deg.

Det er kort vei til Hasle Torg, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud som apotek, vinmonopol, dagligvarebutikker, Baker Hansen, treningssenter og mer. I tillegg ligger Ensjø bare fem minutters gange unna – et område i rask utvikling med butikker, søndagsåpen Joker, restauranter, apotek og stadig nye kaféer og møteplasser.

Tøyen Torg ligger også i nærheten, med T-banestasjon som tar deg effektivt rundt i hele Oslo. Her finner du flere kaféer og populære utesteder som Skatten og Postkontoret, kjent for sin uformelle stemning med pizza, øl og quizkvelder.

Gamle Oslo har vært i rivende utvikling de siste årene, og det merkes godt med nye tilskudd som Operaen, det nye Deichman-biblioteket og Munchmuseet i Bjørvika. Dette løfter hele området og gjør det til en levende, kulturell og attraktiv del av byen.

Nærområdet byr på en rekke attraktive tilbud og fasiliteter:
- Lille Tøyen Hageby – Sjarmerende boligområde med blant annet et nyåpnet bakeri (ca. 400 meter).
- Boulangerie M – Populært bakeri og pizzasted med kveldservering (ca. 270 meter).
- Kampen park – Grønt og barnevennlig friområde (ca. 650 meter).
- Kampen bydel – Med blant annet Kampen kirke, flere kafeer, blomsterbutikk og den tradisjonsrike slakterforretningen Ruud (ca. 950 meter).
- Kampen Økologiske Barnebondegård – Et hyggelig tilbud for barnefamilier (ca. 800 meter).
- Botanisk hage – Et populært og fredelig grøntområde med planter fra hele verden.
- Tøyenbadet – Nyåpnet og moderne badeanlegg.
- Tøyenparken – Kjent for Øyafestivalen og som et populært akested om vinteren.
- Hasle Torg og T-bane – Et nyere nærsenter med butikker og spisesteder (ca. 950 meter).
- Tøyen Torg – Et livlig torg med kafeer, spisesteder og kulturtilbud (ca. 850 meter).
- Ensjø Torg – Nyutviklet område med servicetilbud og kollektivknutepunkt (ca. 900 meter).

- Jordal Amfi – Moderne idrettsarena og skøytebane (ca. 1.100 meter).

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser - Ensjøveien / Tøyen stasjon
- Linje 60

Finnmarksgata
- Linje 20

Grenseveien
- Linje 21

Togforbindelser - Tøyen stasjon
- Linje R31

Ensjø T
- Linje 1 – 4

Tøyen T
- Alle linjer (1-6)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 9. april 1952. Videre foreligger det ferdigattest for nye balkonger datert 19. september 1995, ferdigattest for rehabilitering av bad datert 31. oktober 2007 og ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i gården datert 29. januar 2018.

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

Aksjeselskapet har mottatt rammetillatelse for riving av eksisterende garasjer og oppføring av 22 garasjer datert 09.11.2021.
Ny garasjerekke skal ha samme plassering liggende i parallell 1,0 meter til tomtegrense på baksiden. Nye garasjer får forbedret bredde og innkjøringshøyde på port. Taktype endres til lave saltak. Aksjeselskapet har søkt og fått igangsettelsestillatelse for arbeid. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Største soverom på 16 kvm er åpnet opp med stor åpning til stue. Dette avviker fra opprinnelige byggetegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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 saker:
Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnummer: 202111213
Status: Endret tillatelse gitt

Hovinveien 15 A - Tilbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202457842
Status: Rammetillatelse gitt

Ansgar Sørlies vei 9 - Bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202461448
Status: Tillatelse gitt

Njåls vei 8 C - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 201806740
Status: Tillatelse gitt

Njåls vei 6 B - Montering av solcellepanel
Saksnummer: 202212786
Status: Tillatelse gitt

Ansgar Sørlies vei 18 - Riving av vegg i andre etasje og utveksling med bærebjelke, ombygging av trapp til loft og delvisendring av planløsnin
saksnummer: 202315756
Status: Tillatelse gitt

Sigurd Hoels vei 96 - Bruksendring av lokale til ubemannet treningssenter
Saksnummer: 202461643
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Ensjøveien 8 - Midlertidig ventilasjonsaggregat på tak
Saksnummer: 202116473
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Ensjøveien 8 - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Saksnummer: 202458294
Status: Rammetillatelse gitt

ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru
Saksnummer: 202451035
Status: Tillatelse gitt

Økernveien 38 B - Sammenslåing av seksjon 4 og 5, utsparinger i bærevegger og hulltaking i branncelle
Saksnummer: 202018786
Status: Tillatelse gitt

Tore Hunds vei 2 - Utvidelse av kjellervindu og fjerning av deler av bærevegg 1. etasje, bruksendring kjeller
Saksnummer: 202459828
Status: Tillatelse gitt

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnummer: 202202903
Status:

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 900,-

Samlet skal selger betale kr. 151 090,- 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. 3 125,-.

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 24. juni 2025

Ansvarlig megler

Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Hovinveien 13B

Hovinveien 13B

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km

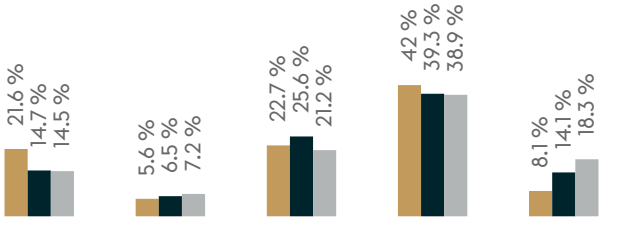
Offentlig transport

Ensjøveien	Linje 60	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Sofienberg	Linje 17	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage		4 min 0.4 km
Petersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.4 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons...	26 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	5 min
Kampen park	5 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Hasle	10 min

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1742 **Referansenummer:** IU9350

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Hovinveien 13 B (leilighet nr. 207).
Bolig beliggende i leilighetsbygg på opparbeidet tomt.
Bygget har fundament, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Saltak-konstruksjon tekket med takstein.
Leiligheten har en takhøyde på 265/227 cm å består av:
Entrè, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom og innglasset balkong.
Det er også 2 boder utenfor enheten på totalt 9 kvm, der i blant en loftsbod med gulvareal på 10 kvm.
Det følger også med garasjeplass i rekkegarasje på 15 kvm.
Dørmekanismen på garasjen er så dårlig at garasjen pr d.d. ikke er brukbar.
- garasjeanlegget generelt er kondemnerbart, og at planer er utarbeidet for riving og gjenoppbygging. Så det følger med rett til garasjeplass.
Boligen har bad fra 2007, vinduer og balkongdør fra 2008.
Det er eldre bygningsdeler med vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Boligen har en lydisolert hovedytterdør og en balkongdør i trè med 2-lags glass.
Vestvendt innglasset balkong på 8 kvm oppført i betong/stål.
Det er belagt terrasseteppe over betongdekket.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av laminat, belegg og parkett på gulv.
Strie/tapetserte veggflater. Slett, malt tak.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell i etasjeskille på tvers av stue og langs gang/entrè på cirka 20 mm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra cirka 2007 som ble pusset opp i regi av borettslaget/samie.
Det er flis på gulv og vegger. Belysning med spotter. Oppvarming via vannbåren gulvvarme og håndkletørker med vannbåren varme. Det avtrekk til sentral ventilasjon og tilluft via luftespalte i baderomsdøren. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk - fra toppen av dørlist er cirka 30 mm. Det er sanitærutstyr som dusj-nisje, veggmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet har innredning med nedfelt servant.
Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat og stål.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av systemet er utført i plast.
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk. Enhet er plassert i himling i gang/entrè.
Det er ventiler i alle rom for varig opphold.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av aksjelaget. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme i radiatorer, baderomsgulv og håndkletørker.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.
Eier opplyser om at systemet er tilkoplet kommunalt fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling og slukkeapparat nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

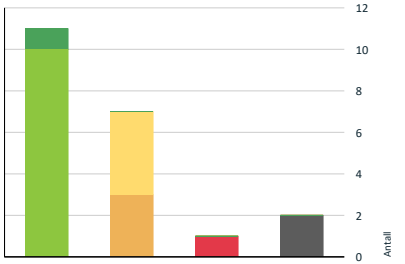
Det er ikke fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.
Det er ikke mulig å vurdere om det er avvik fra original planløsning uten byggetegninger.

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

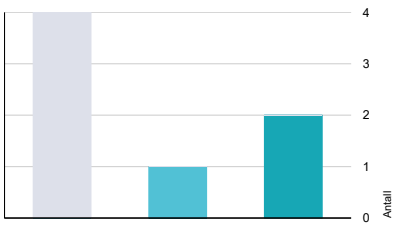
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Hentet fra matrikkel

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard

Vedlikehold
Eldre bygningsdeler som bærer preg av forsiktig bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har en lydisolert hovedytterdør og en balkongdør i trè med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på 8 kvm oppført i betong/stål.
Det er belagt terrasseteppe over betongdekket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater av laminat, belegg og parkett på gulv.
Strie/tapetserte veggflater. Slett, malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist skader på veggflater og på gulvflater - kjøkken.
Boligen har stort sett lite slitasje på overflater,
men det er eldre overflater med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen med avviket er kosmetiske.
Det er ikke nødvendig med strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell i etasjeskille på tvers av stue og langs gang/entrè på cirka 20 mm.

Vurdering av avvik:

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad fra cirka 2007 som ble pusset opp i regi av borettslaget/samie. Det er flis på gulv og vegger. Belysning med spotter. Oppvarming via vannbåren gulvvarme og håndkletørker med vannbåren varme. Det avtrekk til sentral ventilasjon og tilluft via luftespalte i baderomsdøren. Badet er bygget med oppkant ved dørlist og fall på gulv mot hovedsluk - fra toppen av dørlist er cirka 30 mm. Det er sanitærutstyr som dusjnisje, veggmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet har innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er sprekk i silikonfugemasse under innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales å bytte silikonfugemasse på den aktuelle veggen.
Det er ikke observert andre sprekker enn denne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har 2 sluk.
Halvparten av forventet brukstid på membran nærmer seg - forventet brukstid på membran er 40 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning er skadet etter ett tidligere uhell. Lys innebygget i innredningen er defekt.
Det er ingen lekkasjespalte under veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Baderomsinnredning m/el-tilkobling må påregnes å måtte skiftes ut (lokal utbedring må utføres).
Manglede lekkasjespalte under veggmontert toalett er å anse som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat og stål. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.

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

Eldre innredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke nødvendig med strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av systemet er utført i plast.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Enhet er plassert i himling i gang/entrè.
Det er ventiler i alle rom for varig opphold.

TG RJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av aksjelaget. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 3 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer, baderomsgulv og håndkletørker.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.
Eier opplyser om at systemet er tilkoplet kommunalt fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Reguleringsmekanismen på systemet er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen av avviket er at temperaturen må reguleres manuelt på ventiler i fordelerskapet, fremfor å regulere temperaturen med kontrollpanelet.
Prisanslag på 10 000 - 50 000 kr gjelder å utbedre feilen på reguleringen, ikke utskiftning av systemet i sin helhet. Eier opplyser om at avviket er vanskelig å reparere, dette er et problem i andre leiligheter i samme bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   Fullstendig alder på elektrisk anlegg er ikke oppgitt/ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Bad er oppusset i 2007.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektrisk arbeid i forbindelse med oppusningen.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling og slukkeapparat nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.



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 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)**
Hovedetasje	74	24	8	106	
SUM	**74**	**24**	**8**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue	Bod, Garasje	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten og garasje er medregnet som BRA-e.
Innglasset balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente og byggemeldte tegninger.
Det er ikke mulig å vurdere om det er avvik fra original planløsning uten byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser om at skade på baderomsinnredning er forsøkt utbedret.
Det er ikke opplyst om noen håndverkstjenester de siste 5 år utover dette.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Espen Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	40		0	8013.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovinveien 13 B

Hjemmelshaver
Hovinv 11 Og 13 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde ved populære Lille Tøyen. Leiligheten ligger i et barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Fv4, Jens Bjelkes gate og Økernveien til Hovinveien. Fortsett på Hovinveien til Hovinveien 13 B i Gamle Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	
2	23.06.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

Hovinveien 13 B, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ødegaard, Espen	9578-5999-4-2309694	2025-06-20 11:15:09

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
20. jun. 2025

Oppdragsnummer
34-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovinveien 13B, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Espen Ødegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000000
Forsikret i: Innboforsikring gjennom Utdanningsforbundet til 23.07.2025. Kjenner ikke til boligselskapets forsikringer av bygget.

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS Full rehabilitering av våtrom i regi av boligselskapet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på taket i regi av boligselskapet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror dreneringen har blitt gått over i regi av boligselskapet

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk anlegg ble gått over av fagfolk i forbindelse med oppgraderinger rundt 1990 og 2007. Hva som ble utstedt av samsvarserklæringer er ukjent.

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

Eventuell kommentar: Formoder at det har skjedd ifm med oppgraderingen over

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Åpning mellom to rom i leilighet ble utvidet av fagperson for ca 35 år siden

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

Eventuell kommentar: Offentlig vann- og avløpsløsning

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

Eventuell kommentar: Dette ivaretas av boligselskapet. Pr. d.d. er bygget tilkoblet fjernvarme.

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

Eventuell kommentar: Tror det, men vet ikke.

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: En liten glipe mellom vegg og gulv under baderomsinnredning (i motsatt ende av sluk). Baderomsinnredning-oppheng er brukket, og i stedet støttet opp med nymonterte ben. Begge deler påvist overfor takstmannen.

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

Eventuell kommentar: Intet ildsted

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

Eventuell kommentar: Tror boligselskapet har fortatt oppfølging av drenering

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

Beskriv: Eksisterende garasjer er falleferdig og planlagt revet/gjenoppbygget. Garasjedørsmekanismen i ustand.

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

Ja

Beskriv: Baderomsbelysning (speil)har vært litt til og fra. Ukjent årsak, antar at det skyldes en feil i armatur som uansett må skiftes ut.

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

Eventuell kommentar: Balanasert ventilasjonsanlegg ble installert i blokken for en del år siden. Har inntrykk av at dette har fungert tilfredsstillende etter innkjøringsperiode med mangelsoppretting

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

Ja

Beskriv: Baderomsinnredning, som angitt ovenfor. Termostatregulering av varmtvannskabler i baderom er under reparasjon.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann gjennomgått boligen for tre dager siden.

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? Oppmålt av takstmann.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men boligene har nå vært i bruk i 75 år ...

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

Ja

Beskriv: Planer om en utvidet gang-/sykkelvei langs eiendommens nordre grense, som eventuelt kan medføre avståelse av noe av boligselskapets areal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold som angår boligselskapet

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: Pågående bygningsarbeider på nabotomt

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har pågått en dialog mellom boligselskapet og entreprenør/det offentlig angående oppbygging av nye garasjer til erstatning for eksisterende

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Individuell måling av varmeforbruk er et tema under diskusjon i boligselskapet, også eventuelle felles beredskapstiltak

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har de siste 35 år vært eid og bebodd av undertegnedes mor. Undertegnede har jevnlig vært i leiligheten og overnattet der de siste uken før eiers død / arvefall til undertegnede. Alt mitt kjennskap til forhold av betydning fremgår ovenfor.

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: 34-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ødegaard, Espen	**2025-06-20**

Identifikasjon

bankID Ødegaard, Espen

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

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS

Att.: Oda Sagstuen

Deres ref.: 34-0122/25
Vår ref.: 302-13B-207 Morten Henriksen

Hovinveien 11 Og 13 AS - Aksje nummer 24 - Ødegaard, Ingeborg

Deres henvendelse av 11.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på leilighets nr. 207 i Hovinveien 11 Og 13 AS er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag:	Hovinveien 11 Og 13 AS
Org.nr.:	933472744
Leilighetsnr.:	207
Aksjeeier:	Ødegaard, Ingeborg
Adresse:	Hovinveien 13 B, 0576 OSLO

Forsikring

Aksjelagets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82737340

Aksje

Aksjenummer :	24
Antall aksjer:	1
Aksjenes pålydende:	3125,00

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	36 160
Andel formue pr 31.12.2024	2 645

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

A KONTO VARMEBIDRAG	1 200,00
DUGNADSBIDRAG	100,00
GARASJE	300,00
FELLESKOSTNADER	4 200,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 800,00

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantsettelser

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato

Lån
Selskapet har per tiden lån i Dnb, lån nr 1211.21.43589 med rente 5,9% og serielån med reell innfrielsesdato 10.01.2030. rest: 1.145.692,-

Diverse
Garasjeplass med depositum følger med salget. Selskapet planlegger bygge inntil 20 nye garasjer samt å oppgradere uteområdene. tiltakene vil sannsynligvis medføre økning av månedlig husleie med ca.200-300 kronerArbeidet vil antakelig bli utført i 2025 eller 2026. Viser til protokoll fra ordinær generalforsamling 27. april 2022 hvor det er vedtak som gir styret fullmakt til å ta opp nytt felles lån inntil kr. 5.500.000,-. Det er varslet oppstart planarbeid for Ensjøveien 8, hvor OBOS ønsker å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre ca. 45 nye leiligheter, jamfør vedlegg. Arbeidet er i startfasen og grunnarbeider har startet.
Se for øvrig Lettstyrt.

Styret
Styreleder: Henrik Haraldsen Sveen,e-post: hhsveen@gmail.com, mob 97717613. Styrets e-post hovinveien11og13as@gmail.com.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato:
5 800,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Skal det noteres pant/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.
Noteringsgebyr - kr 4.375,- ink. mva pr. notering
Transportnoteringshonorar - kr 10.250,- inkl. mva.
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligaksjelaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de

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

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

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt til transport bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no. Pantedokument til kjøpers bank som ikke er signert elektronisk må sendes per post.

Stabekk, 11.06.2025
for Hovinveien 11 Og 13 AS

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/

VEDTEKTER FOR HOVINVEIEN 11 og 13 AS
(senest endret i generalforsamling den 29. mai 2006.)

§ 1

Hovinveien 11 og 13 AS er et uansvarlig leieboerselskap hvis formål er drift av den bebygde eiendommen Hovinveien 11 og 13, gnr. 128, bnr. 40 i Oslo, og å gi bruksrett til bolig for selskapets aksjonærer.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Aksjekapitalen er kr. 100.000,- fordelt på 32 aksjer á kr. 3.125,00 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4

Innehaver av en aksje samt tilhørende andelsobligasjon har rett til bruk av en leilighet i eiendommen, med tilhørende kjellerrom og loftsrom. Til sikkerhet for aksjonærs forpliktelser har selskapet 1. prioritets panterett i adkomstdoku- mentene for inntil 1 års husleie.

Ovenfor nevnte bestemmelse om selskapets panterett i adkomstdokumentene m.v. vil kun få virkning for nye aksjonærer etter at vedtaket er fattet 26/4-95.

Aksjonæren kan overdra sin bruksrett, men kun sammen med sin aksje og tilhørende andelsobligasjon og på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 5

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Aksjonærene skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin leilighet, samt tilhørende ytre rom, i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Aksjonærene plikter å tegne innboforsikring. Dersom det oppstår skader inne i leiligheten som skyldes leierens uaktsomhet og reparasjon dekkes av selskapets huseierforsikring, skal aksjonæren betale egenandelen.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 6

Aksjonærene har ikke rett til å foreta vesentlige forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 7

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres.

§ 8

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 9

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjenær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 10

Selskapet ledes av et styre på 3-5 medlemmer. I tillegg velges 1 varamedlem som innkalles til styremøtene. Styret velges for 2 år ad gangen. Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Selskapet tegnes av det samlede styre. Styret kan meddele prokura.

§ 11

Styret kan treffe vedtak når 3 medlemmer er til stede.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av selskapet i samsvar med vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har ansvar for at det føres regnskap som følger kalenderåret og skal fremlegge for generalforsamlingen forslag til årsoppgjør, herunder anvendelse av overskudd/dekning av underskudd.

§ 12

Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned og skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt forslag som skal behandles på generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert årsregnskap.
3. Forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd.
4. Styrets forslag til neste års driftsbudsjett.
5. Valg av styre og eventuelt revisor.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann, hvis det ikke velges særskilt møteleder.

Hver aksje har 1 stemme. Aksjonærene har rett til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter på generalforsamlingen.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Endring av vedtektene.
2. Nyanskaffelser samt utbedringer som etter forholdene i selskapet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke fører til nevneverdig ulempe for den enkelte aksjonær.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet i generalforsamlingen.

§ 13

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når styret finner det nødvendig eller det kreves av minst 3 aksjonærer. Innkallingen skal skje skriftlig med minst 3 dagers varsel.

Kirsten Stangeby	Siv Svanåsbakken
Emine Demirel	Ståle Schultz
Line Molland	Harald Søvind
Liv Thoresen	Freddy H. Stærk
Ingeborg Ødegaard	M. Aall Wright
Rune Selnes	Hildegunn Holtet
Mette B. Andersen	Eirik Rikardsen
Ingve Schei	Bård Stensli
	Mette Johanne Longva
(sign)	(sign)

HUSORDEN
HOVINVEIEN 11 - 13 AS

1. Vis ordenssans. Hjelp til å holde gårdsplass, plener, veier, lekeplass og trappeganger i orden. Bruk ristene eller mattene i oppgangene.
2. Oppsetting av blomsterkasser på verandaene, markiser e.l. må bare foretas etter samråd med styret så det blir enhet i husets utvendige utstyr.
3. Trappeoppgangene er ikke lekeplasser. Riding på gelendere, tegning m.v. på veggene må unngås og vil eventuelt medføre ansvar. Unngå støy og høyrøstet snakk i trappeoppgangene. Smell ikke med dørene.
4. Ytterdørene og dørene til kjeller og loft skal bestandig være låst. Lyset slukkes når ingen oppholder seg i kjeller og loft.
5. Sykler og sportsutstyr må ikke hensettes i oppgangene, men settes i sportsrommet. Andre ting må ikke plasseres i sportsrommet. Barnevogner kan settes under trappen i kjellergangen.
6. Det må ikke hensettes møbler, kasser o.l. andre steder enn i de dertil bestemte loft- og kjellerboder.
7. Vaskerom, rulle- og tørkerom og tørkeplass må bare benyttes på de tildelte dager. Den oppsatte vaskeliste må følges medmindre det er truffet avtale om bytte av dag. Vaskerom m.v. må være i orden og rene etter bruk. Alle må rette seg etter de regler som er oppslått i vaskerommet. Maskinene må behandles hensynsfullt og forsiktig. Uforsiktig bruk medfører ansvar. Sløs ikke med vannet, spesielt ikke med varmtvannet.
8. Risting av tepper, matter o.l. må ikke foretas gjennom vinduene eller på verandaene, men på gårdsplassen. Hensyn må tas til uthengt vasketøy.
9. Tørking og lufting av tøy, tepper m.v. på verandaene må bare foretas slik at det ikke kan sees utenfra.
10. Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. For å unngå for mange dyr eller for ekstreme arter, skal styret godkjenne nyanskaffelser samt dyr tilhørende person(er) som ønsker å tilflytte gården som ny aksjonær/leietaker eller fremleietaker. Dyrehold inkl. lufting av hunder må ikke sjenere gårdens beboere, og båndtvang gjelder innenfor selskapets område.
11. Følgende må iakttas vedrørende søppelnedkast:
    a) Kast ikke store gjenstander i sjakten, den kan da lett tilstoppes.
    b) Pakk godt inn alt som kastes i sjakten.
    c) Det må ikke være glør eller annet brennende i det som kastes.
    d) Hold alltid døren til nedkastet låst utenom bruk.
12. Kjelleren må luftes godt i sommerhalvåret, om vinteren må ikke vinduene åpnes. Kasser eller andre gjenstander må ikke settes i kjellergangene. Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.
13. Beboerne oppfordres til å ta hensyn til hverandre og ikke spille høy musikk eller foreta støyende aktiviteter om ettermiddagen og kvelden. Ved større selskapelighet må naboer varsles.
14. Etter kl. 23 skal det være ro i huset og følgende må iakttas:
    Musikkøving ikke tillatt, radioer dempes, bading unngås og annet bruk av kraner innskrenkes mest mulig.
15. Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.
15. Lufting må fortas med forsiktighet i den kalde årstid. Slå av radiatorene hvis det blir for varmt. Steng av mest mulig ved bortreise. Sløs ikke med varmtvannet. Vær i det hele påpasselig, så fyringsutgiftene blir lavest mulig.
17. Feil ved rør, sanitær- og varmeanlegg må straks meldes til vaktmester eller styret.

Oslo, mai 1998 STYRET

Innkalling

Generalforsamling 2025

Hovinveien 11-13

Tidsrom	30. april 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	21. apr. 14:10
Møteform	Fysisk
Møteleder	Henrik Haraldsen Sveen
Referent	Henrik Haraldsen Sveen
Protokollvitner	Anne Marie Gjeldnes Johan Grenlund



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Henrik Haraldsen Sveen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Henrik Haraldsen Sveen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Anne Marie Gjeldnes, Johan Grenlund

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
- Fornyet leiekontrakt med leietaker
- Vedlikehold av fyrrom
- Byttet brannslukkere
- Pusset piper på tak
- Tilstandsrapport på hus
- Tilstandsrapport på lekeplass
- Fått opp brakker, innhentet 600000 i kapital til selskapet over 2 år.
- Hentet tilbud fra forretningsførere
- Sett på og begynt å planlegge utbedring av uteområdene
- Se mot å etablere arbeidsgrupper på vedlikehold og utbedring i og rundt huset.
- Sagt opp betaling til Nabolagshuset Petersborg

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap

Vedlegg
Årsregnskap 2024- Hovinveien 11 og 13 AS (V3).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Nødaggregat til sirkulasjonspumpe fellesfyring

Beskrivelse
Spørsmål til styret. U.t oppfatter at fjernvarmen vil slutte å fungere ved lengre strømbrudd hos oss pga en sirkulasjonspumpe som driftes med strøm. Fra leverandør kan varme omdirigeres fra annen sentral ved strømbrudd som rammer der. I disse tider når folk oppfordres til å ha alternative varmekilder - kan det være en mulighet å installere et nødaggregat til å drifte denne sirkulasjonspumpa ved strømbrudd. (Sendt inn av Erik Roseng)

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styret undersøker dette og går om mulig til anskaffelse av løsning

6. Saker fra styret

6.1. Garasjeprosjektet

Beskrivelse
På generalforsamling i fjor ble det vedtatt at styret skulle få klarhet i hvilke avtaler som er inngått med Igland i garasjeprosjektets historikk. Det ble avdekket at det i 2020 ble signert en forbrukerenterprise som senere gjennom dialog og ansvarsfordeling har landet i en totalenterprise i de siste tilbudene fra Igland. Det går ikke an å trekke seg fra Igland som hovedentreprenør uten å betale et oppsigelsesgebyr på ca 12% av totalsum på prosjektet. Dette betyr at vi ikke har så mye forhandlingskraft i prosjektet og kun kan se på hva vi kan gjøre for å minimere kostnadene i utførelsen. Utleieforholdet med Solid har gitt oss en del besparelser, og vi ser helst at vi gjennomfører dette prosjektet i perioden Solid har brakker på vårt område. Vi ser nå at det vil bli 18 normale garasjer, 2 HC-garasjer og en teknisk-/utstyrsbod. Når vi har fått endelig tilbud og konkret pris vil vi ta en prat med alle som har depositum, og alle som er interessert i ny garasje og som ikke har betalt depositum, for å avklare hvem som står med ny garasje og ikke.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.2. Individuelle målere

Beskrivelse
Analyse av energiforbruk kWh (2018-2024) viser moderat energisparing høsten 2022 etter at individuelle målere ble installert, ca 5-6% lavere forbruk som tilser omtrent 21700kWh i året. Ved en energipris på 1kr/kWh tilsvarer dette en økonomisk besparelse på 21700kr i året. Administrasjonskostnadene ved å ha ISTA sine individuelle målere er omtrent 55000 i året. Økonomisk sett kan det se ut som at individuelle målere koster selskapet mer penger å drifte enn det selskapet sparer. Likevel er det et rettferdighetsprinsipp at de som da bruker mindre energi også betaler mindre, og at de som bruker mye betaler mer. Ved å gå ut av avtalen med ISTA vil alle betale likt, det kan bety at forbruket stiger igjen. Eller så kan vi håpe på å gå ut av perioden med individuelle målere og potensielt ha lært å ha et mer nøkternt forhold til energiforbruk. Da vil vi som selskap spare på både energi og administrasjon/vedklikehold av individuelle målere og heller bruke disse pengene i selskapet.

Avstemning: Skal styret gå videre i å se på hvilken løsning som er økonomisk mest besparende for selskapet?

Vedlegg
energibruk_trend_graf.png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.3. Styrehonorar

Beskrivelse
Det ble i 24 vedtatt en økning på 50%, denne økningen medfører økt kostand for selskapet og mindre penger ut til styrets medlemmer. Styret foreslår å beholde økningen på 50%, men at dette er penger som styret selv kan bestemme hvordan skal investeres i bofellesskapet.

Avstemning: Siden det ble stemt over å øke honorarene i fjor gjør vi en symbolsk avstemning på om det er greit for aksjonærene at styret forvalter honoraret på denne måten.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.4. KPI-justerte felleskostnader

Beskrivelse
Vi må KPI-justere felleskostnadene for i år. Vi ønsker å gå over til at dette justeres automatisk fra 1. januar hvert år.

Avstemning: Felleskostnader skal justeres automatisk fra 1.januar hvert år.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.5. Salg av utleieenhet

Beskrivelse
Utleieenheten gav oss i 2024 171855kr i inntekt. Dersom vi kunne solgt leiligheten til f.eks. 4M er dette en sum vi potensielt måtte ha leid ut i 30 år for å inntjene gjennom utleie.

Neste leieperiode tegnes mai 2026.

Salg vil kunne gi oss midler til å utføre andre større utbedringer. Eksempelvis kunne dette finansiert en omlegging til bergvarme for bygget, noe som reduserer kostnader knyttet til oppvarming - omtrent ved at vi for hver brukte kWh ved å drifte bergvarmesystemets pumper kan hente 3-4 ganger så mye energieffekt.

Alternativt kan det også bidra til å dempe økning i fellesgjeld ifm garasjeprosjektet.

Avstemning: Styret skal undersøke hva vi kunne hentet inn av midler ifm salg av utleieenheten.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Styreleder

(Ikke på valg)

Styremedlem (3 til valg)

(For 1 år)

Varamedlem

(Ikke på valg)

Innkalling til
ORDINÆR GENERALFORSAMLING VÅREN 2024
Hovinveien 11 og 13 AS

Oslo, den 15. mars 2024
Hovinveien 11 og 13 AS

v/ styret

Onsdag 17. april 2024, kl. 18.00 i styrerommet i Hovinveien 11 A

Åpning med godkjennelse av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og referent, samt valg av én person til å godkjenne protokollen sammen med møteleder og referent.

Til behandling foreligger:

1. **Styrets årsberetning for 2023** (vedlegg)

2. **Årsregnskap og noter for 2023** (vedlegg)

3. **Godtgjørelse til styret for funksjonsåret 2023** (vedlegg)

4. **Budsjett 2024** (Vedlegg i resultatregnskapet. Kolonne til høyre)

5. **Saker fra seksjonseiere** (Utdypende forklaring av saker vedlagt)

   Seksjonseier Johan Grenlund fremmer 2 saker til årsmøtet:
   5.1 Installering av C-profil lister for å minimere risikoen for innbrudd i Sameiet.
   5.2 Utforske Selvforsynt Varmeløsning for Sameiet.

   Seksjonseier Øystein A. Hamar fremmer flere saker til årsmøtet:
   5.3 Ønsker å fremme forslag om å konkurranseutsette eiendomsforvaltningen fra Sefbo Forvaltning AS.
   5.4 Ryddighet i fellesareal.
   5.5 Ulovlig dugnadsgebyr. (Se sak 7 orientering fra styret)
   5.6 Ønsker at vi øker godtgjørelsen til styre med 50%.

6. **Saker fra styret** (Informasjon fra styret vedlagt)
   6.1 Dugnadsgebyr.
   6.2 Innkjørsel på østsiden av bygget

7. **Orientering fra styret** (orientering vedlagt)
   7.1 Søppel og gjenstander utenfor inngangsdør
   7.2 status på garasjeprosjektet
   7.3 Påminnelse om å ta saker via Lettstyrt

8. **Valg. To styremedlemmer er på valg i år**. (vedlegg)

Vi håper alle har anledning til å delta.

Hvis du ikke kan delta selv og vil gi fullmakt, kan vedlagte fullmaktblankett benyttes.

Eller send en epost til styret/forretningsfører i forkant av generalforsamlingen.

Hovinveien 11 og 13 AS

Vedlegg – Sak 3
Ordinær generalforsamling våren 2024

Sak 3 - Godtgjørelse til styret og tillitspersoner for arbeid utført i perioden 2023/2024

Styret fremmer følgende forslag til den ordinære generalforsamlingen:

"Styrets medlemmer innvilges en samlet kompensasjon stor kr. 45.000,-, som fordeles intern i styret.

Vedlegg saker fra seksjonseiere og styret i Hovinveien 11 – 13

fre. 5. apr. 2024, 23:07 skrev Johan <johan.grenlund@gmail.com>:

Sak 5.1 Forslag til Installering av C-profil lister for å minimere risikoen for innbrudd i Sameiet

Jeg ønsker å ta opp en viktig sak angående sikkerheten i vårt sameie, spesielt med tanke på den økende bekymringen rundt innbrudd de siste tiden. For å bedre sikre våre fellesområder, vil jeg sterkt foreslå at vi installerer C-profil lister på dørene som fører til sykkelboder og andre fellesarealer.

Bakgrunn og formål:

Media rapporter stadig om økning i antall innbrudd i boliger og fellesområder her på Ensjø. Det er spesielt bekymringsfullt at sykkelboder og andre fellesarealer har vært mål for innbrudd.

C-profil lister, som dekker hele døren fra bunn til topp, er et enkelt og kostnadseffektivt tiltak for å forhindre innbrudd med skrujern eller lignende verktøy. Ved å installere disse listene, kan vi vesentlig øke sikkerheten til våre fellesområder og redusere risikoen for uautorisert adgang og tyveri.

Forslagets detaljer:

1. Installering av C-profil lister: Jeg foreslår at styret får i oppdrag å undersøke og innhente tilbud for installering av C-profil lister på dørene som fører til sykkelparkering og andre fellesarealer. Dette bør omfatte kostnadsestimater, valg av leverandør og planlegging av gjennomføring.

Viktigheten av sikkerhet:

Det er avgjørende at vi tar grep for å beskytte våre fellesområder mot potensielle trusler som innbrudd og tyveri. Ved å investere i enkle og effektive sikkerhetstiltak som C-profil lister, maksimerer vi sikkerheten til minimal kostnad.

Med vennlig hilsen,

Johan Grenlund

Sak 5.2 Utforske Selvforsynt Varmeløsning for Sameiet

I lys av de stadig økende miljøutfordringene og usikkerheten knyttet til tilgangen på tradisjonelle energikilder, mener jeg at det ligger i sameiets økonomiske interesse at huset er selvforsynt på varmtvann.

Bakgrunn og formål:

Det er på tide å se mot mer bærekraftige og uavhengige løsninger når det gjelder oppvarmingssystemet vårt. I dag er vi avhengige av sentralvarme, noe som kan være sårbart for variasjoner i tilgangen på energi, økonomiske svingninger og miljømessige utfordringer.

Formålet med dette forslaget er å utforske muligheten for å gjøre sameiet selvforsynt når det gjelder varmtvann, ved å investere i bergvarme og solpaneler. Dette vil ikke bare gjøre oss mindre sårbare for eksterne faktorer, men det vil også sette oss i forkant når det gjelder å møte fremtidige miljøkrav og sikre en stabil forsyning av varme.

Forslagets detaljer:

1. Utredning av kostnader: Jeg foreslår at styret får i oppdrag å utrede kostnadene for å implementere en selvforsynt varmeløsning basert på bergvarme og solenergi. Dette bør inkludere kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og forventede besparelser på lang sikt.

2. Bergvarme som primærkilde: Bergvarme er en pålitelig og miljøvennlig energikilde som kan gi oss stabil tilgang til varme uavhengig av ytre påvirkninger. Ved å investere i bergvarme, kan vi redusere vår avhengighet av sentralvarme og sikre en mer bærekraftig fremtid for sameiet.

3. Solpaneler for energiforsyning: Solpaneler kan bidra til å drive vannpumpen som er nødvendig for bergvarmeanlegget, og i tillegg kan de generere elektrisitet som kan brukes til andre formål i sameiet. Dette vil ikke bare gjøre oss mer selvforsynt når det gjelder varme, men det vil også redusere vår avhengighet av eksterne strømforsyninger.

Strategisk betydning:

Det er viktig å merke seg den strategiske betydningen av dette forslaget. Med økende usikkerhet knyttet til tilgangen på tradisjonelle energikilder, samt stadig strengere miljøkrav fra EU og andre internasjonale organer, er det avgjørende at vi tar grep nå for å sikre en stabil og bærekraftig varmeforsyning for sameiet vårt.

Ved å investere i selvforsynt varmeløsning, vil vi ikke bare redusere vårt miljømessige fotavtrykk, men vi vil også styrke vår evne til å møte fremtidige utfordringer og sikre en trygg og pålitelig varmeforsyning for alle beboere.

Med vennlig hilsen,

Johan Grenlund

Forslag fra Øystein A. Hamar

4. apr. 2024 kl. 23:04 skrev Øystein Hamar <oystein.hamar@icloud.com>:

Sak 5.3.

Ønsker å fremme forslag om å sette konkurranseutsette eiendomsforvaltningen til Hovinveien 11-13 AS levert av Sefbo. Vi bør innhente tilbud fra minst tre aktører.

Min påstand er at det finnes rimeligere forvaltningstjenester i markedet som også kan levere et bredere utvalg av tjenester til beboerne og styre. Eventuelt levere en bedre totalpakke til tilnærmet lik pris

Begrunnelse: Virker ikke som SEFBO har kjennskap til hvilke lover som gjelder og hvilke plikter det medfører å sitte i et styre, men nyter godt av å fakturere beboere på feil grunnlag. (Snakket også med forvalter før vi inngikk avtale om varme avlesningen. Han stilte seg svært negativ til denne løsningen, men turte ikke å komme med innspill da hans inntrykk var at enkelte i styret var meget positive, dette til tross for at han hadde flere sameier/borettslag som har hatt negative erfaringer til denne type løsninger.

Styrets innstilling: Styret kan undersøke konkurranseutsettelse og avveie dette opp mot akkumulert kunnskap basert på lang erfaring. Engasjementet ditt er veldig positivt, så helt topp at du vil være med å bistå på dette!

Når det gjelder varmeavlesning var dette en sak som ble løftet frem på gen.forsamling av en aksjeeier og ble stemt over i dette møtet. Basert på avstemningen, som endte i favør å se på implementering av denne ordningen, gikk styret videre med saken.

Minner og om at styret velger forretningsfører kfr. §11 i vedtektene. Generalforsamlingen kan selvfølgelig henstille til styret å vurdere nye løsninger, men det er altså styret som bestemmer.

Sak 5.4

Ryddighet i fellesareal.

Ønsker å fremme et forslag om at søppel og avfall oppbevares inne i leiligheten til den enkelte boenhet, fram il at de akter og kaste dette i søpla. Det er ikke koselig med besøk når oppgangen minner om en søple dynge.

Noen av bildene er gamle og ordnet via dialog, mens ett er ferskt og denne pappen har ligget i gangen i nesten et døgn fra først observert til bilde ble tatt.

(Vi har også katter som tar seg inn i oppgangen og det er heller ikker heldig å ha søppel tilgjengelig for de.)

Sak 5.5

Uansett hva som blir vedtatt på et årsmøte, så kan vi ikke avtale oss bort / vekk fra loven.

Alle beslutninger som ikke har hjemmel i loven eller bryter denne kan ikke håndheves.

Spesifikt er det ikke lov og "bløtlegge" andelshavere for ikke å møte opp til dugnad.

Det er lov og belønne de som møter opp, men ikke bløtlegge de som ikke gjør det.

Her må det skje en endring uavhengig av avstemning, så lenge det ikke følger loven.

Sak 5.6

Minner om at når man sitter i et styre, så hefter man med HELE sin private formue om man tar beslutninger som medfører et økonomisk tap oss aksjeeiere eller långivere.

(Vi har en forsikring som dekker inntil 10 mill i styreansvar, men det er ingen øvre begrensning på en eventuell erstatning)

På bakgrunn av dette ønsker jeg at vi øker godtgjørelsen til styre, slik at den gjenspeiler både jobben og ansvaret som det er å være styreleder og styremedlem. Forslag er å øke godtgjørelsen med 50%.

Godtgjørelsen kan styre fordele/forvalte internt etter ansvar og arbeidsmengde.

Ønsker at disse sakene blir drøftet på årsmøtet.

Mvh

Øystein A. Hamar

Saker fra styret

Sak 6.1 Dugnadsgebyr

Ordningen med gebyr bortfaller. Felleskostnader økes med 100kr/mnd, det betales 600kr til hver leilighet for deltakelse på dugnad, en gang om våren og en gang om høsten. Det føres deltakerlister med leilighetsnummer og det registreres ved oppmøte. Tilbakebetalingen vil skje gjennom et fratrekk på fellesutgifter 2 ganger i året for de som deltar på dugnad.

Sak 6.2 Innkjørsel på østsiden av bygget

Det har blitt ytret ønsker om å stenge innkjørsel ned til plassen foran ved inngangsdørene. Vi tar en avstemning på dette, basert på utfallet vil styret undersøke med brann og redning, samt Renovasjons- og Gjenvinningsetaten, om vi kan stenge innkjørselen og heller åpne for at man kan kjøre til inngangsdørene / forsiden ved å kjøre rundt huset.

Orientering fra styret

Sak 7.1 Søppel og gjenstander utenfor inngangsdør

Dette er nevnt i husordensreglene. Søppel ikke skal hensettes i oppgangene utenfor inngangsdør.

Sak 7.2 Garasjer

Det blir en orientering om status på garasjeprosjektet. Vi må foreta en avstemning på hva vi velger å gjøre nå som prisen på prosjektet er en ganske annen enn den en gang var.

Sak 7.3 Påminnelse om å ta saker via Lettstyrt

Vi vil understreke at alle henvendelser til styret må gå via Lettstyrt for å garantere at saken blir behandlet.

Hovinveien 11 og 13 AS

Vedlegg – Sak 8
Ordinær generalforsamling våren 2024

Sak 8 - Styrevalg

Styret består av styreleder samt tre styremedlemmer.

Styreleder **Lise Sørum Aas** ble valgt for to år i 2022 og er på valg i år.

Vi har tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Jonas K. Lundblad ble valgt for to år i 2022 og er dermed på valg i år.

Petter L. Reinem, styremedlem, til våren 2025 og er dermed ikke på valg i år.

Henrik H. Sveen, styremedlem, til våren 2025 og er dermed ikke på valg i år.

Dette betyr at det må velges en styreleder og en styremedlem, begge for to år.

Gi beskjed til styret om nonen ønsker å stille til verv som styreleder eller styremedlem.

Hovinveien 11 og 13 AS

FULLMAKTBLANKETT :

I forbindelse med generalforsamling den 17. april 2024 gir jeg herved

- -

fullmakt til å representere meg.

Sted _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Dato _ _ _ _ _ _ _ _**

Signatur_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Gjenta med blokkbokstaver _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

HOVINVEIEN 11 OG 13 AS
Org.nr. 933 472 744

Styrets årsberetning for 2023

Selskapet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Hovinveien 11 og 13 i Oslo kommune.

Selskapets løpende drift med stabile leieforhold og god egenkapitalsituasjon gir grunnlag for fortsatt drift etter samme retningslinjer som tidligere. Eiendommen begynner å oppnå en alder som medfører behov for økende vedlikehold. Styret følger utviklingen nøye og iverksetter tiltak etter behov.

Selskapets regnskap er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets vurdering er betingelsene for denne vurdering til stede. Styret anser regnskapet som rettvisende for selskapets utvikling og resultat. Selskapets bokførte egenkapital er beskjeden, men store merverdier i selskapets eiendom ansees å være såpass betydelige, at styret anbefaler fortsatt drift uten at vesentlige tiltak iverksettes. Den spesielle situasjonen rundt økte energikostnader har vært en stor utfordring for selskapet, og har medført krav om ekstra innbetalinger av husleie. Styret håper forholdene vil bedre seg gjennom 2023.

For selskapets økonomiske situasjon forøvrig vises det til årsregnskapet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av selskapets økonomiske stilling, og styret kjenner ikke til forhold som har betydning for selskapet utover det som fremgår av resultat og balanse. I perioden fra årsskiftet og frem til styrets beretning avgis, har det ikke inntruffet forhold som endrer denne vurdering.

Gjennom året har styret jobbet med løpende drift og vedlikehold.

Selskapet har i 2023 ikke hatt ansatte. Det er dermed ikke gjort særskilt vurdering av arbeidsmiljø og sykefravær. Selskapet plikter ikke å opprette obligatorisk tjenestepensjonsavtale.

Selskapet satser på likestilling mellom kjønnene, og har et bevisst forhold til denne saken. Av styrets medlemmer er det for tiden to kvinner og to menn. Styreleder er kvinne. Selskapet har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapets virksomhet medfører ingen forurensning av betydning av det ytre miljø utover det som følger av normal eiendoms- og boligvirksomhet. Styret følger situasjonen løpende, men har ikke til enhver tid oversikt over beboernes aktiviteter og eventuell innvirkning på miljøet.

Selskapet har ikke hatt kostnader til forskning og utvikling i 2023.

Styret retter en stor takk til alle som bidrar med ekstra innsats gjennom året til beste for selskapet. Denne innsatsen er en vesentlig faktor for å oppnå et godt bomiljø for alle!

Oslo, 15. mars 2024

Lise Sørum Aas Lundblad	Mathias H. Grevstad	Marie S. Thorstensen	Jonas K.
styrets leder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Hovinveien 11 og 13 AS

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Hovinveien 11 og 13 AS

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 536 000	1 577 472	1 536 000	1 612 800
Inntekter parkeringsleie		77 700	75 600	78 000	75 600
Andre inntekter	1	762 629	868 337	632 000	675 778
Sum inntekter		**2 376 329**	**2 521 409**	**2 246 000**	**2 364 178**
Kostnader					
Lønn		45 000	45 000	45 000	45 000
Kommunale avgifter	2	326 679	257 729	295 000	359 000
Strøm og varme		574 353	686 350	690 000	645 000
TV og bredbånd		203 310	174 280	180 000	213 000
Andre driftskostnader	3	18 813	3 336	20 000	28 000
Vaktmester og renhold	4	125 854	211 742	151 000	132 500
Reparasjon og vedlikehold	5	584 422	171 749	200 000	220 000
Forretningsførsel og honorarer	6	100 508	137 573	110 000	115 500
Forsikring		85 984	83 420	86 000	86 000
Andre kostnader	7	27 693	14 912	16 000	27 700
Sum kostnader		**2 092 615**	**1 786 089**	**1 793 000**	**1 871 700**
Driftsresultat		**283 714**	**735 320**	**453 000**	**492 478**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 834	7 095	7 000	8 500
Finanskostnader		74 009	50 073	70 000	77 000
Sum finans	8	**-66 176**	**-42 979**	**-63 000**	**-68 500**
Resultat		**217 538**	**692 341**	**390 000**	**423 978**

Hovinveien 11 og 13 AS

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 950 049	1 950 049
Terrasser		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		**2 450 049**	**2 450 049**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		105	-1 550
Forskuddsbetalte kostnader		120 579	344 924
Sum fordringer	9	**120 684**	**343 374**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**411 900**	**249 262**
Sum omløpsmidler		**532 584**	**592 635**
Sum eiendeler		**2 982 633**	**3 042 684**

Hovinveien 11 og 13 AS

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		1 750 000	1 750 000
Opptjent egenkapital	10	-633 989	-159 187
Årets resultat		0	-692 341
Sum egenkapital		**1 116 011**	**898 472**
Gjeld			
Innskudd p-plass		230 000	230 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 379 982	1 602 802
Sum langsiktig gjeld		**1 609 982**	**1 832 802**
Leverandørgjeld		202 239	296 716
Forskudd fra kunder		36 268	0
Påløpte renter		18 133	0
Påløpte kostnader		0	14 694
Sum kortsiktig gjeld		**256 640**	**311 410**
Sum egenkapital og gjeld		**2 982 633**	**3 042 684**

Oslo, 01.03.2024
Styret for Hovinveien 11 og 13 AS

Lise Sørum Aas
Styreleder

Petter L. Reinem
Styremedlem

Henrik H. Sveen
Styremedlem

Jonas K. Lundblad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstra innbetaling (B)	0	695 393	0	0
Dugnadsbidrag	0	5 000	15 000	14 000
Diverse inntekter (B)	599 453	13 900	461 000	511 558
Utleie utleieleilighet (B)	163 176	154 044	156 000	140 220
Fellesvaskeri	0	0	0	10 000
Sum andre inntekter	**762 629**	**868 337**	**632 000**	**675 778**

Note 2 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	326 679	257 729	295 000	359 000
Sum kommunale avgifter	**326 679**	**257 729**	**295 000**	**359 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie container o.l.	0	0	15 000	10 000
Brannvern	18 813	3 336	5 000	18 000
Sum andre driftskostnader	**18 813**	**3 336**	**20 000**	**28 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	66 540	115 675	63 000	70 000
Snømåking	25 204	0	0	26 500
Vaktmesterhonorar	34 110	96 067	88 000	36 000
Sum vaktmester og renhold	**125 854**	**211 742**	**151 000**	**132 500**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	361 533	90 337	150 000	100 000
Vedl.ventilasjon	19 450	0	0	10 000
Vedl.uteareal	159 207	61 912	50 000	100 000
vedl. fellesvaskeri	44 233	0	0	10 000
Vedl. fyringsanlegg	0	19 500	0	0
Sum vedlikehold	**584 422**	**171 749**	**200 000**	**220 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	100 508	94 898	100 000	105 500
Honorar for juridisk bistand	0	42 675	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Sum honorar	**100 508**	**137 573**	**110 000**	**115 500**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Sosiale arrangementer	0	1 042	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	11 680	6 813	7 000	11 700
Bankgebyr	13 013	4 057	6 000	13 000
Sum andre kostnader	**27 693**	**14 912**	**16 000**	**27 700**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt kundefordringer	524	189	0	1 000
Forsikringsutbytte	7 310	6 906	7 000	7 500
Sum finansinntekter	**7 834**	**7 095**	**7 000**	**8 500**
Renter Lån	74 009	50 073	70 000	77 000
Sum finanskostnader	**74 009**	**50 073**	**70 000**	**77 000**
Sum finans	**-66 176**	**-42 979**	**-63 000**	**-68 500**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer - reskontro	105	-1 550
Sum kundefordringer	**105**	**-1 550**
Periodiserte kostnader	56 800	51 226
Forskuddsbetalte kostnader	63 779	293 698
Sum andre fordringer	**120 579**	**344 924**
Sum fordringer	**120 684**	**343 374**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-59 187	-1 673 638
Årets resultat	217 538	692 341
Egenkapital 31.12	**158 352**	**-981 297**

Note 11 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr.100 000 delt på 32 aksjer à kr. 3 125. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til en leilighet i selskapet.

Note 12 Langsiktig gjeld

DnB 1211.21.43589		
Renter 31.12.23: 5,50%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2015	3 385 685	
Nedbetalt tidligere	1 782 884	
Nedbetalt i år	222 820	
Lånesaldo 31.12		1 379 981
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2025		
Sum langsiktig gjeld		**1 379 981**

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**51 225**	**-418 225**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	217 538	692 341
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-222 820	-222 891
B. Årets endring i disponible midler	-5 281	469 450
C. Disponible midler 31.12	**45 944**	**51 225**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

BankID Signing
Henrik Haraldsen Sveen
2025-04-22
BankID Signing
Asgeir Hovdelien Midthaug
2025-04-22
BankID Signing
Petter Lindheim Reinem
2025-04-22
BankID Signing
Markus S. Vethus
2025-04-22

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Hovinv 11 Og 13 AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 612 800	1 536 000	1 612 800	1 612 800
Andre inntekter	1	740 381	840 329	751 378	1 139 820
Sum inntekter		**2 353 181**	**2 376 329**	**2 364 178**	**2 752 620**
Kostnader					
Lønn	2	47 115	45 000	45 000	45 000
Kommunale avgifter		358 459	326 679	359 000	400 000
Strøm og varme		579 494	574 353	645 000	645 000
TV og bredbånd		213 088	203 310	213 000	225 000
Vaktmester og renhold	3	135 984	125 854	132 500	148 000
Reparasjon og vedlikehold	4	452 041	603 235	248 000	353 000
Forretningsførsel og honorarer	5	105 085	100 508	115 500	118 000
Forsikring		90 155	85 984	86 000	110 000
Andre kostnader	6	49 461	27 693	27 700	27 700
Sum kostnader		**2 030 882**	**2 092 615**	**1 871 700**	**2 071 700**
Driftsresultat		**322 300**	**283 714**	**492 478**	**680 920**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 759	7 834	8 500	12 000
Finanskostnader		73 626	74 009	77 000	80 000
Sum finans	7	**-65 867**	**-66 176**	**-68 500**	**-68 000**
Resultat		**256 433**	**217 538**	**423 978**	**612 920**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 950 049	1 950 049
Terrasser		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		**2 450 049**	**2 450 049**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		195 579	105
Forskuddsbetalte kostnader		181 486	120 579
Sum fordringer	8	**377 065**	**120 684**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**204 713**	**411 900**
Sum omløpsmidler		**581 778**	**532 584**
Sum eiendeler		**3 031 827**	**2 982 633**

Hovinv 11 Og 13 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Overkursfond		1 650 000	1 650 000
Opptjent egenkapital	10	-377 556	-633 989
Sum egenkapital		**1 372 444**	**1 116 011**
Gjeld			
Andel egenkapital i fellesanlegg		230 000	230 000
Gjeld kredittinstitusjoner	11	1 157 126	1 379 982
Sum langsiktig gjeld		**1 387 126**	**1 609 982**
Leverandørgjeld		121 799	202 239
Annen kortsiktig gjeld	12	150 458	54 401
Sum kortsiktig gjeld		**272 257**	**256 640**
Sum egenkapital og gjeld		**3 031 827**	**2 982 633**

Oslo, 28.02.2025
Styret for Hovinv 11 Og 13 AS

Henrik Haraldsen Sveen
Styreleder

Petter Lindheim Reinem
Styremedlem

Markus Storkjørren Vetrhu
Styremedlem

Asgeir Hovdelien Midthaug
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsleie fritt	73 800	77 700	75 600	75 600
Dugnadsbidrag	15 060	0	14 000	14 000
Fjernvarme	456 616	599 453	511 558	600 000
Utleie utleieleilighet (B)	171 855	163 176	140 220	140 220
Annen leieinntekt	0	0	0	300 000
Fellesvaskeri	0	0	10 000	10 000
Fellesvaskeri	13 500	0	0	0
Fryserboks	9 550	0	0	0
Sum andre inntekter	**740 381**	**840 329**	**751 378**	**1 139 820**

Note 2 Note lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	0	0	0
Sum lønnskostnader	**47 115**	**45 000**	**45 000**	**45 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 45 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	71 531	66 540	70 000	80 000
Snømåking	29 557	25 204	26 500	30 000
Vaktmesterhonorar	34 896	34 110	36 000	38 000
Sum vaktmester og renhold	**135 984**	**125 854**	**132 500**	**148 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie container o.l.	21 177	0	10 000	15 000
Vedlikehold bygg	254 454	361 533	100 000	200 000
Vedl.ventilasjon	24 124	19 450	10 000	10 000
Vedl.uteareal	58 735	159 207	100 000	100 000
vedl. fellesvaskeri	0	44 233	10 000	10 000
Brannvern	93 552	18 813	18 000	18 000
Sum vedlikehold	**452 041**	**603 235**	**248 000**	**353 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	105 085	100 508	105 500	108 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Sum honorar	**105 085**	**100 508**	**115 500**	**118 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Kontingent, fradragsberettiget	14 780	11 680	11 700	11 700
Bankgebyr	11 858	13 013	13 000	13 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Annen kostnad,	19 827	0	0	0
Sum andre kostnader	**49 461**	**27 693**	**27 700**	**27 700**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	0	524	1 000	1 000
Forsikringsutbytte	7 759	7 310	7 500	11 000
Sum finansinntekter	**7 759**	**7 834**	**8 500**	**12 000**
Renter Lån	73 626	74 009	77 000	80 000
Sum finanskostnader	**73 626**	**74 009**	**77 000**	**80 000**
Sum finans	**-65 867**	**-66 176**	**-68 500**	**-68 000**

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	195 579	105
Sum kundefordringer	**195 579**	**105**
Periodiserte kostnader	0	56 800
Forskuddsbetalte kostnader	109 314	63 779
Forskuddsbetalt forsikring	70 583	0
Andre forskuddsbetalte	1 590	0
Sum andre fordringer	**181 486**	**120 579**
Sum fordringer	**377 065**	**120 684**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr.100 000 delt på 32 aksjer à kr. 3 125. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til en leilighet i selskapet.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-633 989	-851 528
Årets resultat	256 433	217 538
Egenkapital 31.12	**-377 556**	**-633 989**

Note 11 Langsiktig gjeld

DnB 1211.21.43589		
Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 10 år		
Opprinnelig lånebeløp 2015	3 385 685	
Nedbetalt tidligere	2 005 703	
Nedbetalt i år	222 856	
Lånesaldo 31.12		1 157 126
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2025		
Sum langsiktig gjeld		1 157 126

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	31 794	36 268
Avregning fjernvarme	34 172	0
Påløpt rente	15 482	18 133
Annen påløpt kostnad	69 011	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**150 458**	**54 401**

Annen påløpt kostnad er strøm, fjernvarme.

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**275 944**	**281 225**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	256 433	217 538
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-222 856	-222 820
B. Årets endring i disponible midler	33 577	-5 281
C. Disponible midler 31.12	**309 521**	**275 944**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Protokoll

Generalforsamling 2025

Hovinveien 11-13

Tidsrom	30. april 19:00 - 21:00
Invitasjon sendt	21. apr. 14:10
Møteform	Fysisk
Møteleder	Henrik Haraldsen Sveen
Referent	Henrik Haraldsen Sveen
Protokollvitner	Anne Marie Gjeldnes Johan Grenlund



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja - innkalling godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja - dagsorden godkjent

1.3. Møteleder

Henrik Haraldsen Sveen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja - Henrik Haraldsen Sveen

1.4. Referent

Henrik Haraldsen Sveen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja - referent godkjent

1.5. Protokollvitner

Anne Marie Gjeldnes, Johan Grenlund

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja - protokollvitner godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
22 eiere tilstede, 4 fullmakter. Ført på eget ark på GF.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
- Fornyet leiekontrakt med leietaker
- Vedlikehold av fyrrom
- Byttet brannslukkere
- Pusset piper på tak
- Tilstandsrapport på hus
- Tilstandsrapport på lekeplass
- Fått opp brakker, innhentet 600000 i kapital til selskapet over 2 år.
- Hentet tilbud fra forretningsførere
- Sett på og begynt å planlegge utbedring av uteområdene
- Se mot å etablere arbeidsgrupper på vedlikehold og utbedring i og rundt huset.
- Sagt opp betaling til Nabolagshuset Petersborg

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Kommunens sak om gangstien ble nevnt og orientert om. Indisiene peker foreløpig mot at Rådhuset ikke ser ut til å forstå poenget med denne utbedringen. Dette er dog spekulativt.

3. Regnskap

Vedlegg
Årsregnskap 2024- Hovinveien 11 og 13 AS (V3).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Burde blitt opplyst bedre om at V3 av regnskapet skulle blitt meldt ut til alle beboere etter at V2 ble lagt til i innkallingen.

Bør stå versjonsnummer på regnskap når det legges ved i innkallingen til GF.

Innkallinger og protokoller bør legges offentlig tilgjengelig på Lettstyrt.

Lønn til styre er feil, har ikke 50% økning i regnskapet for 2024.

Ellers godkjent regnskap og budsjett slik det er presentert i GF.

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Uforandret fra i fjor

5. Innkommende saker

5.1. Nødaggregat til sirkulasjonspumpe fellesfyring

Beskrivelse
Spørsmål til styret. U.t oppfatter at fjernvarmen vil slutte å fungere ved lengre strømbrudd hos oss pga en sirkulasjonspumpe som driftes med strøm. Fra leverandør kan varme omdirigeres fra annen sentral ved strømbrudd som rammer der. I disse tider når folk oppfordres til å ha alternative varmekilder - kan det være en mulighet å installere et nødaggregat til å drifte denne sirkulasjonspumpa ved strømbrudd. (Sendt inn av Erik Roseng)

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Styret undersøker dette og går om mulig til anskaffelse av løsning

Vedtak
Styret undersøker og presenterer funn av undersøkelse.

6. Saker fra styret

6.1. Garasjeprosjektet

Beskrivelse
På generalforsamling i fjor ble det vedtatt at styret skulle få klarhet i hvilke avtaler som er inngått med Igland i garasjeprosjektets historikk. Det ble avdekket at det i 2020 ble signert en forbrukerenterprise som senere gjennom dialog og ansvarsfordeling har landet i en totalenterprise i de siste tilbudene fra Igland. Det går ikke an å trekke seg fra Igland som hovedentreprenør uten å betale et oppsigelsesgebyr på ca 12% av totalsum på prosjektet. Dette betyr at vi ikke har så mye forhandlingskraft i prosjektet og kun kan se på hva vi kan gjøre for å minimere kostnadene i utførelsen. Utleieforholdet med Solid har gitt oss en del besparelser, og vi ser helst at vi gjennomfører dette prosjektet i perioden Solid har brakker på vårt område. Vi ser nå at det vil bli 18 normale garasjer, 2 HC-garasjer og en teknisk-/utstyrsbod. Når vi har fått endelig tilbud og konkret pris vil vi ta en prat med alle som har depositum, og alle som er interessert i ny garasje og som ikke har betalt depositum, for å avklare hvem som står med ny garasje og ikke.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Skal være mulig å parkere på tomten for dem som ikke har garasje.

Forslag om eget garasjemøte når informasjon er klar.

6.2. Individuelle målere

Beskrivelse
Analyse av energiforbruk kWh (2018-2024) viser moderat energisparing høsten 2022 etter at individuelle målere ble installert, ca 5-6% lavere forbruk som tilser omtrent 21700kWh i året. Ved en energipris på 1kr/kWh tilsvarer dette en økonomisk besparelse på 21700kr i året. Administrasjonskostnadene ved å ha ISTA sine individuelle målere er omtrent 55000 i året. Økonomisk sett kan det se ut som at individuelle målere koster selskapet mer penger å drifte enn det selskapet sparer. Likevel er det et rettferdighetsprinsipp at de som da bruker mindre energi også betaler mindre, og at de som bruker mye betaler mer. Ved å gå ut av avtalen med ISTA vil alle betale likt, det kan bety at forbruket stiger igjen. Eller så kan vi håpe på å gå ut av perioden med individuelle målere og potensielt ha lært å ha et mer nøkternt forhold til energiforbruk. Da vil vi som selskap spare på både energi og administrasjon/vedklikehold av individuelle målere og heller bruke disse pengene i selskapet.

Avstemning: Skal styret gå videre i å se på hvilken løsning som er økonomisk mest besparende for selskapet?

Vedlegg
energibruk_trend_graf.png

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Meldes at forbruket kan ha vært høyere enn anslått av styret pga variasjon i temperaturer.

Legges fram at dette går på personlig økonomi og ikke selskapets økonomi. Beboere må ha muligheten til å bestemme selv om de ønsker å spare eller å bruke varme.

Sende ut ISTA sine rapporter anonymt slik at folk kan se hvordan de ligger an to ganger i året.

Energihensynet er viktig, at det oppfordrer alle til å spare.

Nevnes at det kan installeres smarte styringsenheter på radiatorene for å spare varme.

Fungerer ISTA, har de tatt typen radiator i betraktning mtp at noen radiatorer er mindre i overflate og varmere? Styret må se på leverandøren og be om forklaringer fra ISTA.

Styret kontakter ISTA og legger frem bekymringer vedrørende målerne (utrede mistillit til målere), fungerer disse egentlig som de skal?

Stemmer over endring av tekst:
Skal styret gå videre i å se på hvilken løsning som er reelt økonomisk mest besparende for selskapet og aksjonærene, og at målingene er korrekte?

Valg: For

6.3. Styrehonorar

Beskrivelse
Det ble i 24 vedtatt en økning på 50%, denne økningen medfører økt kostand for selskapet og mindre penger ut til styrets medlemmer. Styret foreslår å beholde økningen på 50%, men at dette er penger som styret selv kan bestemme hvordan skal investeres i bofellesskapet.

Avstemning: Siden det ble stemt over å øke honorarene i fjor gjør vi en symbolsk avstemning på om det er greit for aksjonærene at styret forvalter honoraret på denne måten.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
For

6.4. KPI-justerte felleskostnader

Beskrivelse
Vi må KPI-justere felleskostnadene for i år. Vi ønsker å gå over til at dette justeres automatisk fra 1. januar hvert år.

Avstemning: Felleskostnader skal justeres automatisk fra 1.januar hvert år.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Legge ut hva som inngår i felleskostnader pr mnd

A-konto for varme holdes uforandret.

Vedtak: KPI-justering oktober-oktober med justering fra 1. januar.
Valg: For

6.5. Salg av utleieenhet

Beskrivelse
Utleieenheten gav oss i 2024 171855kr i inntekt. Dersom vi kunne solgt leiligheten til f.eks. 4M er dette en sum vi potensielt måtte ha leid ut i 30 år for å inntjene gjennom utleie.

Neste leieperiode tegnes mai 2026.

Salg vil kunne gi oss midler til å utføre andre større utbedringer. Eksempelvis kunne dette finansiert en omlegging til bergvarme for bygget, noe som reduserer kostnader knyttet til oppvarming - omtrent ved at vi for hver brukte kWh ved å drifte bergvarmesystemets pumper kan hente 3-4 ganger så mye energieffekt.

Alternativt kan det også bidra til å dempe økning i fellesgjeld ifm garasjeprosjektet.

Avstemning: Styret skal undersøke hva vi kunne hentet inn av midler ifm salg av utleieenheten.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Valg: Mot

7. Valg

Styreleder

(Ikke på valg)

Vedtak
Ingen forandring - Henrik Haraldsen Sveen sitter et år til

Styremedlem (3 til valg)

(For 1 år)

Vedtak
1 styremedlem til valg for 2 år.
Jonas Kvikstad overtar for Petter Reinem som styremedlem.

Varamedlem

(Ikke på valg)

Vedtak
Ingen vedtak

Signaturer

Henrik Haraldsen Sveen /sign	01.05.2025 08:43
Anne Marie Gjeldnes /sign	01.05.2025 15:07
Johan Grenlund /sign	01.05.2025 13:39

Oslo
AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 579/1950.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr .....

under 11/2-1948. *anmeldte byggearbeide*

——Våningshus——

på gårds nr. 128. *bruks nr.* av 1. Bl. A.

tomt nr. 11+13. *vei* Hovindveien. Töyen.

tilhørende A/S Byghslökkens Boligselskap. v/Rich. Pedersen.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 7/2-1952. *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5/12-1951.

Vann- og Kloakkvesenet, den 26/3-1952.

Feiermesteren, den 8/3-1951.

Oslo, *Aker bygningskontroll* 9. april 1952.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Thor Bjørnseth.
Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hovinveien 11-13 AS
v/ Einar Molland
Hovinveien 11-13
0576 OSLO

Dato: 31 OKT. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702020-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 11-13	Eiendom:	128/40
Tiltakshaver:	Hovinveien 11-13 AS	Adresse:	Hovinveien 11-13, 0576 OSLO
Søker:	Martinsen & Brodahl AS	Adresse:	Schweigaards gate 58 C, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 11-13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Storkunder, Team 1

Jakobsen

p.v.
Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovinveien 11 - 13	Gnr.128,bnr.40	80/3361

Byggherre

Hovinveien 11 - 13 A/S
v/Kr. Kristiansen
Hovinveien 11

OSLO 5
KV/EB

Ansvarshavende

Bygm. Erling Dervø
Sponstuveien 53 B

OSLO 12

Dato

8. februar 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

3% C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovinvn. 11-13 A/S, v/Schultz
Hovinveien 11B

0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940057094	95/59143

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	19. september 1995

Arbeidssted : 128/0040 Hovinveien 11-13
Byggherre : Hovinvn. 11-13 A/S, v/Schultz, Hovinveien 11B, 0576 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 29.01.2018

Deres ref.: Frode Borgen | Vår ref.: 201707872-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 11 OG 13	Eiendom:	128/40/0/0
Tiltakshaver:	HOVINV 11 OG 13 AS	Adresse:	v/Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hovinveien 11 Og 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.01.2018.

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

Klagefristen er tre uker

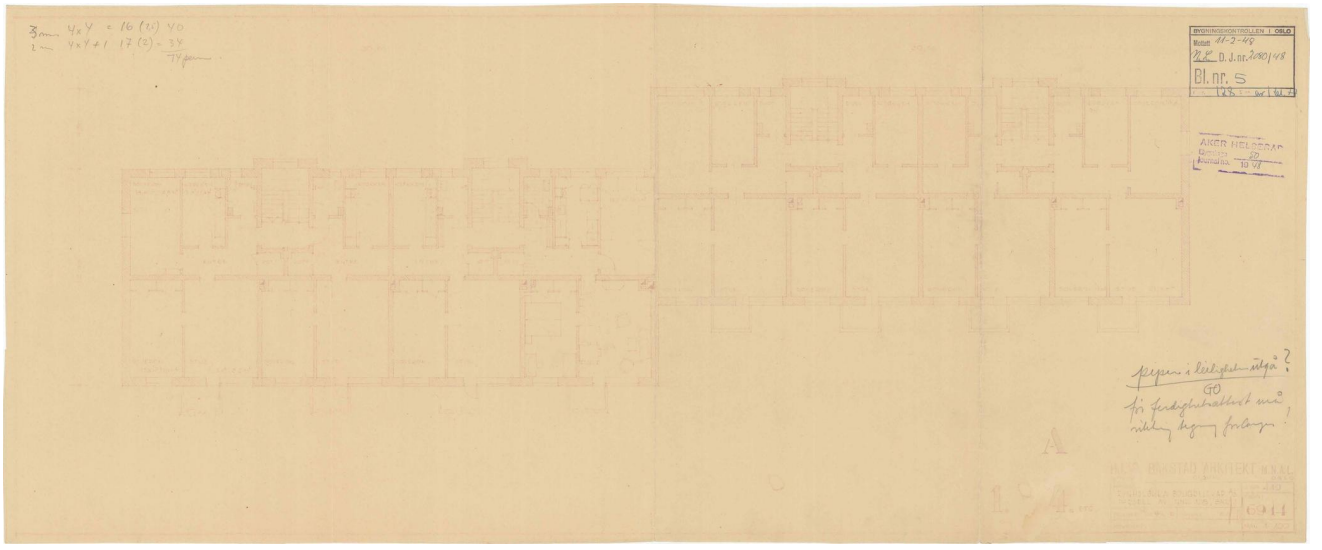
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

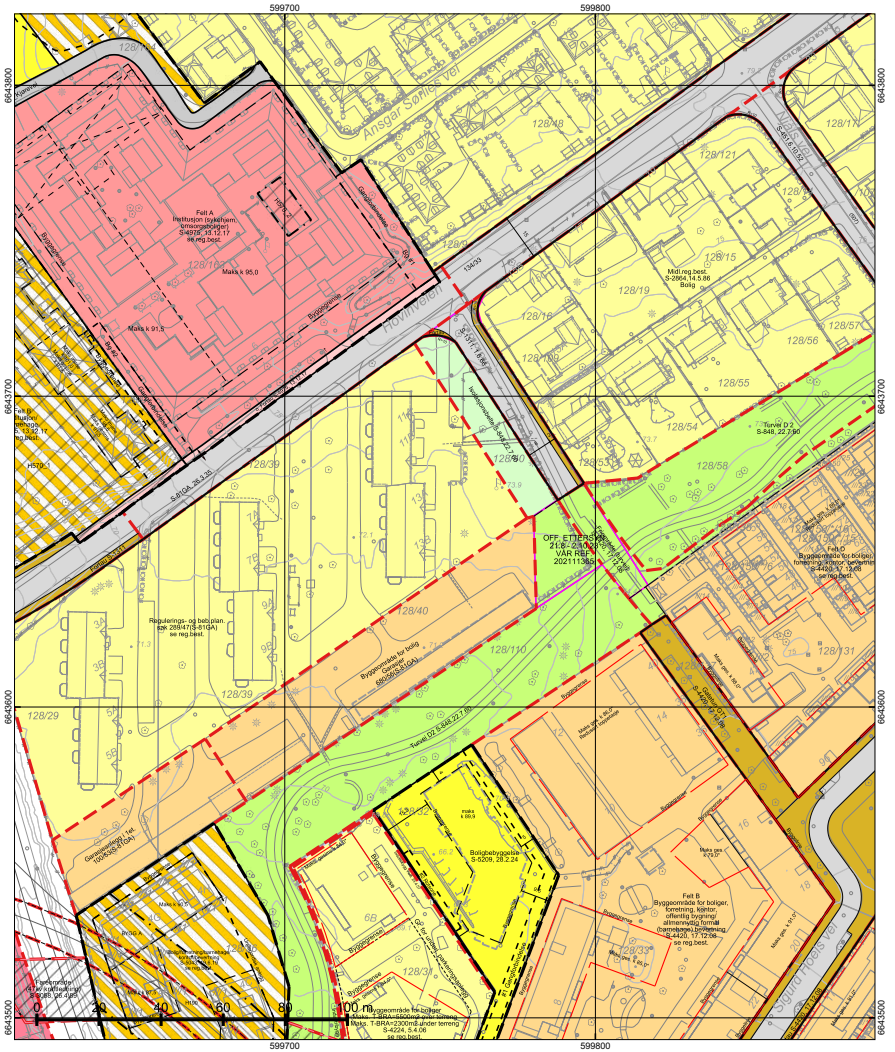
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

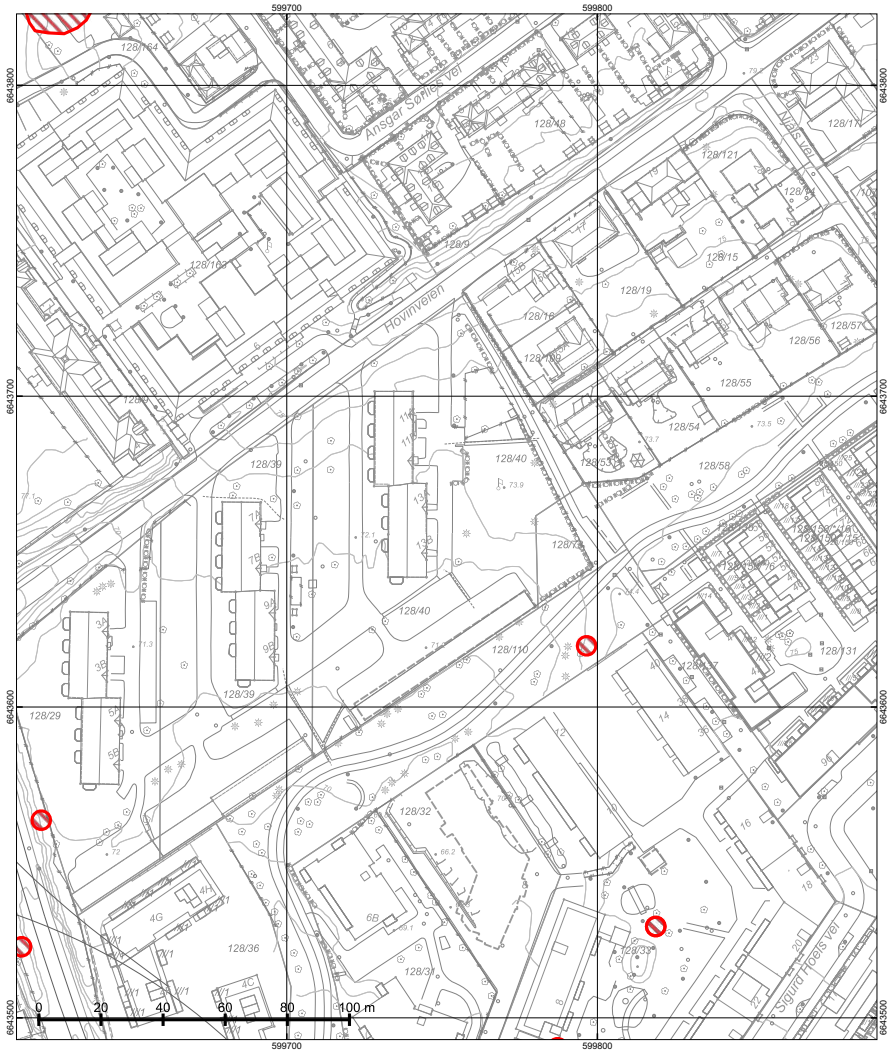
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HOVINV 11 OG 13 AS, v/Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO,
eiendom@borgeforvaltning.no

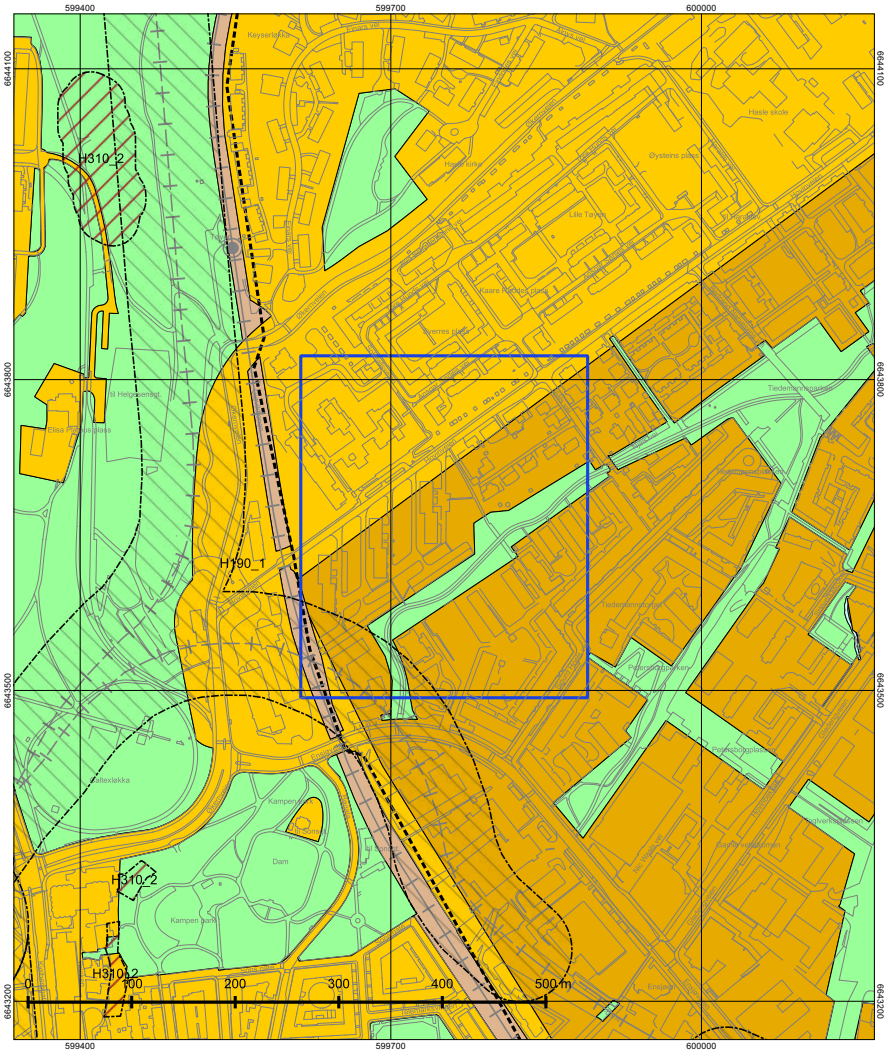



599700
599800
6643800
6643700
6643600
6643500
Ansgar Gomnæs vei
Thormøhlens gate
Felt A
Institusjon (sykehjem, omsorgsbolig/er)
S-4919, 33.12.17
se reg.best.
Maks k 95,0
Maks k 91,5
Maks k 89,0
Maks k 87,0
Maks k 85,0
Maks k 83,0
Maks k 81,0
Maks k 79,0
Maks k 77,0
Maks k 75,0
Maks k 73,0
Maks k 71,0
Maks k 69,0
Maks k 67,0
Maks k 65,0
Maks k 63,0
Maks k 61,0
Maks k 59,0
Maks k 57,0
Maks k 55,0
Maks k 53,0
Maks k 51,0
Maks k 49,0
Maks k 47,0
Maks k 45,0
Maks k 43,0
Maks k 41,0
Maks k 39,0
Maks k 37,0
Maks k 35,0
Maks k 33,0
Maks k 31,0
Maks k 29,0
Maks k 27,0
Maks k 25,0
Maks k 23,0
Maks k 21,0
Maks k 19,0
Maks k 17,0
Maks k 15,0
Maks k 13,0
Maks k 11,0
Maks k 9,0
Maks k 7,0
Maks k 5,0
Maks k 3,0
Maks k 1



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 10.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 144381/ 86513885 Adresse: HOVINVEIEN 13B Gnr/Bnr: 128/40	Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 10.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144381/86513885 Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

68056

Reguleringsplan for gnr.128 bnr.39 + 40.

68056 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603032
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-81GA

Regulerings og utparselleringsplan for Universitetets eiendom, Ryghs løkke, samt for Goldenheims og del av Christiania Staalverks eiendommer i Østre Aker.

Vedtaksdato: 26.03.1935

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193501482

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 68056, 10053, 28947, V140764, V240457, 13187, 29047, 37663, 31673, 40556, V230365, V100163

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

Regulerings og utparselleringsplan for Universitetets eiendom "Ryghs løkke" samt for Goldenheims og en del av Christiania Staalverks eiendommer i Østre Aker.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings-, utparsellerings og bebyggelsesplan for universitetets eiendom "Ryghs Løkke", gnr. 128 bnr. 1., Goldenheims eiendom "Petersborg" gnr. 129 bnr. 11. og en del av Christiania Stålverks eiendom gnr. 129 bnr. 7 i Ø. Aker.

Vedtatt i reguleringsrådets møte den 31.10.1933.

§ 1. Veiene må opparbeides efter planen og godkjendte lengde- og tverprofiler optatt av Akers oppmålingsvesen og forøvrig efter bestemmelsene herom i Akers almindelige vedtekter og forskrifter.

§ 2. Utparselleringen må foregå efter den på planen angitte tomteinndeling. Mot veiene måles og skyldsettes tomtene til veiens regulerte mittlinje, hvis intet annet er angitt i disse vedtekter. Mot offentlig vei til veiens eiendomsgrense.

§ 3. Bebyggelsen som dels skal være åpen villamessig, dels boligbebyggelse i blokker på 3 etasjer eller åpen rekkebebyggelse på 2 etasjer, legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

§ 4. I Villabebyggelse. Ved villabebyggelse kan våningshuser og uthus utføres i tre. På våningshusene kan mindre utbygg foran byggelinjen tillates, når de ikke får større fremspring foran byggelinjen enn 2,5 meter og ikke føres op i større høide enn 1 etasje. Våningshusene må ikke bygges høiere enn 2 etasjer, uthus ikke høiere enn 1 etasje.

§ 5. Våningshus må i grunnflate ikke overskride en tiendedel av tomtens nettoareal med en maksimumsstørrelse på huset av 150 m2. Uthus må ikke bygges større enn 35 m2 og må legges i sådant forhold til våningshuset at der dannes en arkitektonisk helhet.

§ 6. Tomtenes innhegning mot gate må utføres som bordstakitt. Sammenhengende gjerder må gis ensartet konstruksjon og farve.

§ 7. For den til villabebyggelse reserverte del av arealet gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker. II. Blokkbebyggelse og åpen rekkebebyggelse.

§ 8. På tomtene 1,2,3,4,5 og 6 skal der bygges boligbebyggelse i 3 etasjer. Bebyggelsen skal utføres i mur eller jernbetong med illsikker innredning. Efter ansøkning kan tillates innredet mindre butikker i 1ste etasje. På tomt 7 skal der bygges dels blokk i 3 etasjer, dels åpen rekkebebyggelse i 2 etasjer, begge deler i mur eller jernbetong med illsikker innredning. I den med F. betegnede blokk kan i en eller 2 etasjer innredes butikker og andre forretningslokaler. Bedrifter, som er nevnt i bygningslovens paragraf 63 må ikke anlegges i denne bygning. På tomt 8 skal der bygges åpen rekkebebyggelse for beboelse i 2 etasjer i mur eller jernbetong.

§ 9. Hvor der ikke er søppelforbrenningsovner, skal søppelkasser anbringes innenfor særskilte, tette innhegninger av minst 1,5 m. høide. Sådanne innhegninger samt tørkeplasser for tøi i fritluft må bare anbringes mot nabotomt eller mindre boligveier. Innhegning mot gater og plasser skal være ensartet i materialer og farver og utføres helst som lave parkgjerder. Tomten mellom gate og husvegg forutsettes beplantet eller tilsådd.

§ 10. Husfarver må for all bebyggelse godkjendes av bygningsvesenet.

§ 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 12. Indtagelser fra disse vedtekters paragrafer 1,2,3,4,5,6,8 og 9 kan hvor særlige grunner taler herfor tillates av reguleringsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Aker. Tilføiet i stadfestelsen- Se N.L. 12/1935 pag. 315.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygnings- og reguleringsvedtekter for Aker.

Oslo

S-1311

Endret reguleringsplan for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med tilstøtende veier, Oslo kommune.

S-1311 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601344
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-848

Regulering av del av turvei D 2 mellom Ensjøveien og Grenseveien samt regulering av to isolasjonsbelter i området mellom turveien og Hovinveien,Oslo

S-848 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.07.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001484
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endret begrensning ved 128/18 og 20 se V240161
Knytning(er) mot andre planer: 26169, V240161, 33070

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

28947

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Ryghsløkka, gnr.128 bnr.1 (Arealet nordvest for Renesfossledningen)

28947 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 194703208

Vedtaksdato: 13.05.1947

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Ryghsløkka, gnr.128 bnr.1
(Arealet nordvest for Rånåsfossledningen)

§ 1. Bebyggelsen skal være ildfast utført med våningshus i 4 fulle etasjer uten overetasje.

§ 2. Våningshusene skal legges i slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis det allikevel oppnås forskriftsmessige avstander, kan det tillates mindre utbygg når det ikke gis større framspring enn 1 meter og større bredde enn 1/3 av fasaden.

§ 3. Våningshusets bredde skal være 12 meter. Gesimshøyden skal ikke overstige 15 meter noe sted. Takformen skal være sadeltak med takvinkel 30 grader.

§ 4. Garasjer kan, hvor terrenget tillater det, plasseres i våningshusenes kjeller.

§ 5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboene.

§ 7. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 8. Det skal ikke settes opp gjerder.

§ 9. For hvert våningshus skal det settes opp fellesantenne.

§ 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1,2,3,4,8 og 9 kan tillates av reguleringsrådet hvor særlige grunner taler for det innenfor de i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder Bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

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

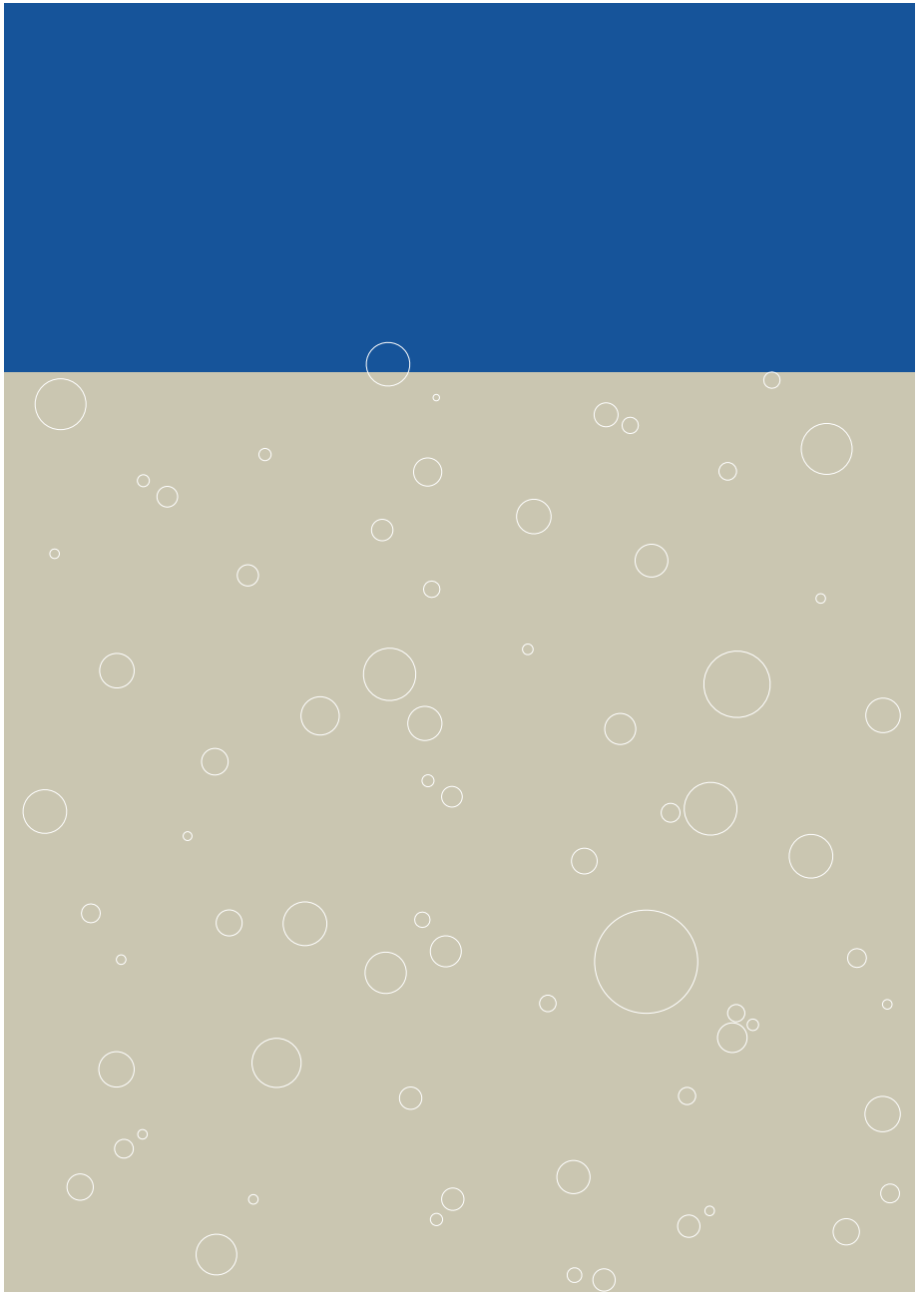
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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 uteareal ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:
- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:
- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:
- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:
- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:
1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser
"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:
1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareales foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

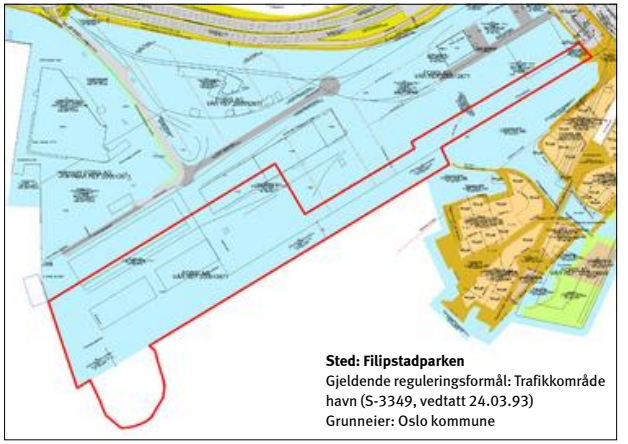
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

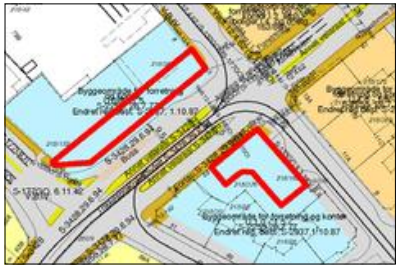


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

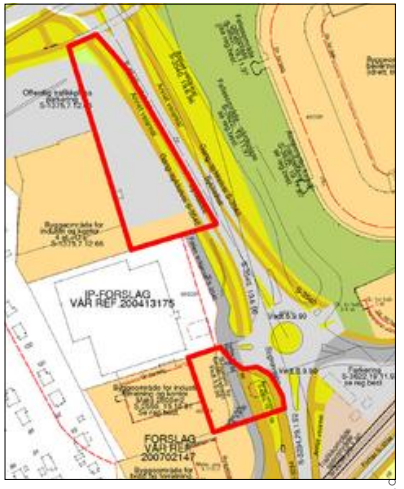
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune



Bydel Stovner

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



Bydel Alna

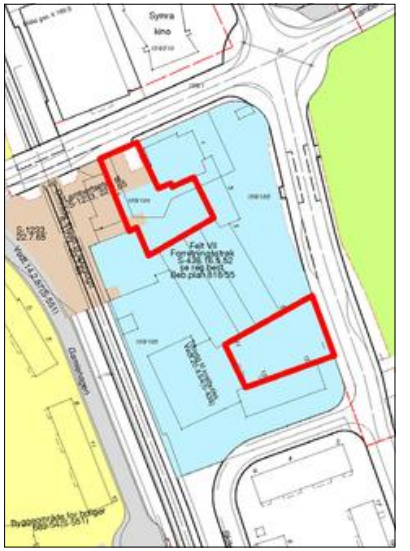
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde
(Lambertseter stasjon)
(S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert plan-forslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på re-kreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrette-legging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grønt-områdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og der-for med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møte-plasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrette-legging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må føl-ges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møte-plasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sam-menheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplas-ser. Dette kan være parker, store aktivitets-/ lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skole-hager, grøntområder langs byens største vass-drag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo ut-gjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammen-hengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysaker-elva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sen-trale for byens biologiske mangfold. Tilrette-legging av møteplasser og ferdsel i disse om-rådene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser be-rører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal til-rettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funk-sjon som møtested på hele eller deler av strek-ningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige 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.

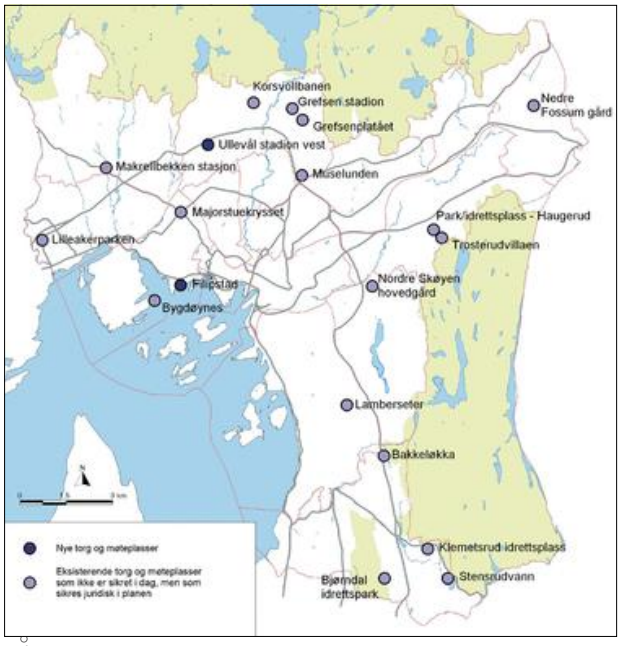
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



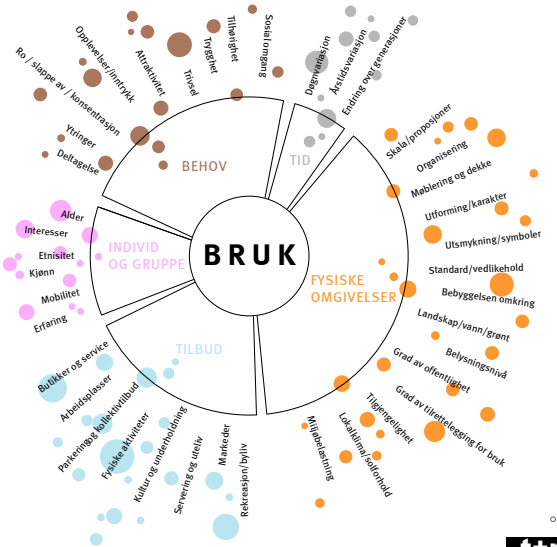
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

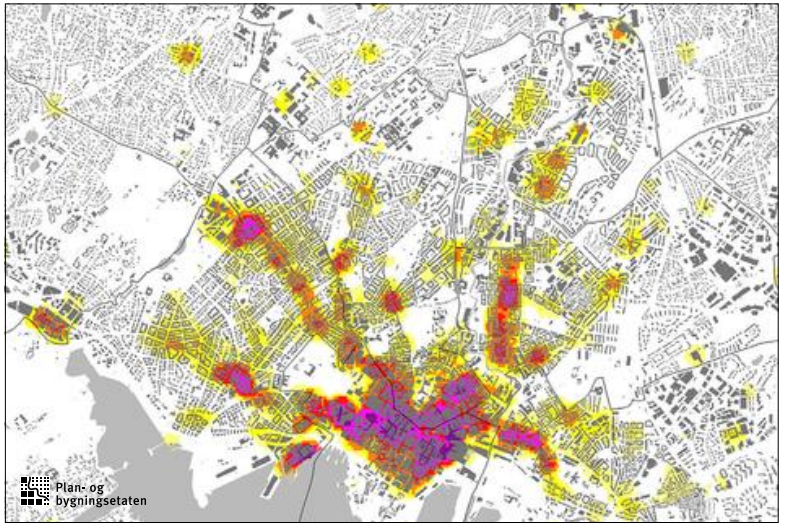
I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv
Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER
Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus
Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

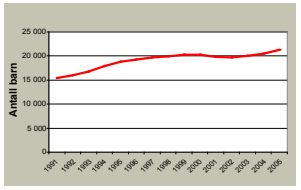
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive uteareraler. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige uteareale 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 uterealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og 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.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

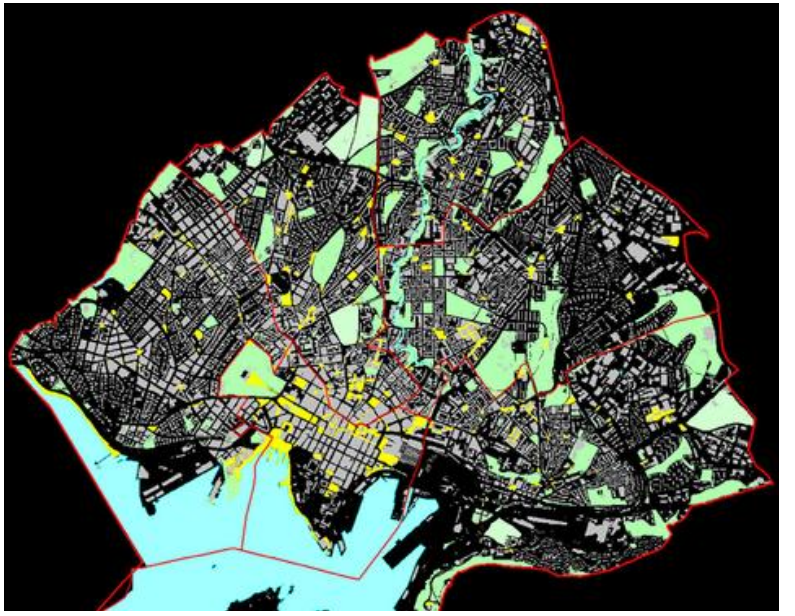


I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareralene. 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 uterealer, 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 uterealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige uteareralene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE
Økt estetisering av byrommene i indre by
Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies
Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN
Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene
Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt
Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold
Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

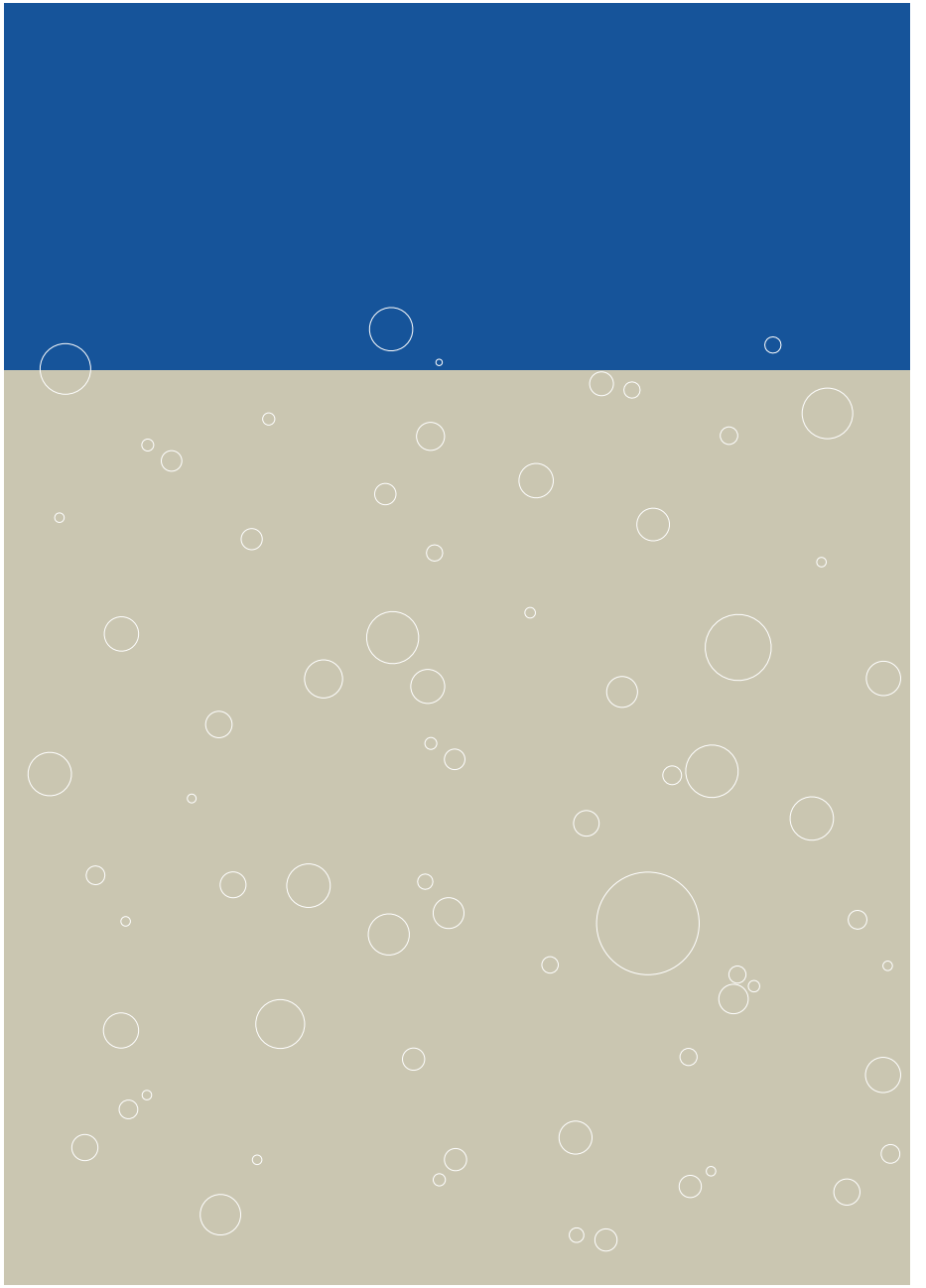
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovinveien 13B 0576 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 40 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no