

Arnljot Gellines vei 37A



Velkommen til

Arnljot Gellines vei 37A



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Kværnerhøyden

Lekker 3-roms med romslig og solrik balkong mot naturskjønne omgivelser – Garasje m/lader – IN ordning - Nybygg fra 2023

Prisantydning	2 600 000,-
Fellesgjeld	3 237 423,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 838 773,-
Fellesutgifter pr. mnd	17 604,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023

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 Arnljot Gellines vei 37A presentert av Marthe Grønnslett i Nordvik Bjørvika. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard i nybygg fra 2023. Her får du kvaliteter som solrik balkong, lekre materialvalg og høy bokvalitet. Planløsningen er meget god og inneholder en romslig stue med utgang til sydøstvendt balkong, lekkert HTH kjøkken, stort baderom og to romslige soverom. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker en kombinasjon av høy standard, naturnære omgivelser og bynær beliggenhet.

- Kort om eiendommen;
- Solrik balkong i naturskjønne omgivelser
- Høy standard i nybygg fra 2023
- Garasjeplass med lader
- Felles takterrasse på 190m2
- Vannbåren oppvarming og balansert ventilasjon
- IN ordning med mulighet for å redusere felleskostnader til kr. 3.384.-
- Kun TG1

Arealer og innhold

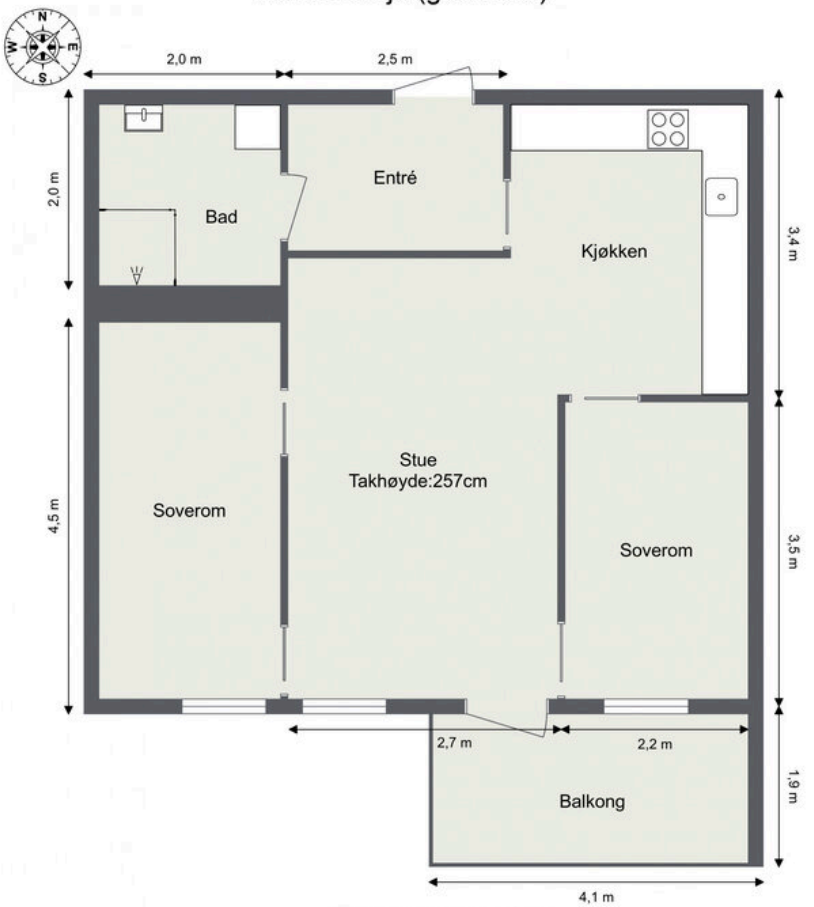
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm.

Arnljot Gellines vei 37A

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet










Char-Broil
























ENTEN
ELLER


ENTEN
ELLER
SIEMENS






N
e-tron
19


Zaptec
PIN CODE 1891












AFÉ
& BAR
ÅPNINGSTIDER
I KRUTTVERKET
DAG 12⁰⁰-22⁰⁰
SDAG 12⁰⁰-22⁰⁰
AG 12⁰⁰-01⁰⁰
DAG 11⁰⁰-01⁰⁰
DAG 11⁰⁰-22⁰⁰
RSKE BAKEVARER
GRILLBLINGSER
& MER


OSLO
BADSTUF



Informasjon

Arnljot Gellines vei 37A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0049/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135, bnr 63 i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Kværnerhøyden Borettslag, org.nr. 927591480

Selger
Thomas Skomedal Rønvik

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
3 237 423,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 837 423,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 838 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 848 073,- (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
2023

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Innhold

5. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller med heisadkomst på 5 kvm.

Standard

ENTRE

Innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er moderne calling anlegg med åpning fra ytterdør.

STUE

Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning skaper et sosialt oppholdsrom. Den gjennomtenkte planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, med plass til sofa, multimedia og spisebord. Det er flott enstavs Boen eik mattlakk parkett på gulv i hele leilighen, med unntak av bad. Fra stuen har du utgang til en solrik, sydøst vendt balkong på 8 kvm med flott utsikt over nærområdet. Det er montert solskjerming på alle vinduer om kan styres fra panel eller Somfy app.

KJØKKEN:

Lekkert HTH-kjøkken med stilrene, slette fronter og slitesterke benkeplate i laminat. Det er rikelig med skap- og benkeplass som gjør matlagingen hyggelig. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert kjøle- og fryseskap. Det er gjort en rekke tilvalg på kjøkkenet med bla. riftlet glass overskap. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad:
Delikat, flislagt bad med behagelig gulvvarme. Innredningen består av vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Her er det brukt kvalitetsmaterialer med Tapwell dusj og servantutstyr. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av romslig størrelse, praktisk plassert i hver sin ende av stuen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og stor garderobeløsning. Soverom nummer to er utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad, med parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Leiligheten holder en høy standard i nybygg fra 2023. Det er ingen TG2 eller TG3.

Følgende punkter har fått TGIU (ikke undersøkt) i leiligheten:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg

Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi avborettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Parkering

Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass i parkeringskjeller.
Parkeringsplassen har lader til el-bil.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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? Arealbasert på salgsprospekt på eiendommen ved nybyggkjøp. Nytt og overtatt
- 1.6.23.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utv. alubeslått og elektrisk solskjerming.
- Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør merket EI30 35db.
- Balkong med utgang fra stuen i betong/stålkonstruksjon med rekkverk av lakkert stål. Gulv av impregnerte terrassebord.
- Balkongen ligger sydvendt.

INNVENDIG
- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater/betong.
- Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Taklampe på stue medfølger ikke leiligheten.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

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

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

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

Det er installert Techem-målere i hver leilighet. Forbruket som måles er kaldt og varmt forbruksvann, samt oppvarming (gulvvarme bad og radiatorer). Fjernvarme faktureres den enkelte andel etter fjernavlesing av målerne i hver leilighet. Andelseiere betaler et akonto beløp til borettslaget hver måned og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt boligeier får en årsavregning.

Oppvarming

Vannbåren varme med gulvvarme på bad, og radiatorer i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser mnd strømforbruk på ca. 300-350 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 17 604,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto fjernvarme, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Det er mulig å nedbetale fellesgjelden. Da vil de totale felleskostnadene pr.

måned bli på kr. 3.384.-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.604,– pr. md.
Herav:
Kameraovervåkning 45,-
A konto fjernvarme 868,-
Felleskostnader 2.410,-
Vedlikeholdsfond 61,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01 14.398,-Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr.
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Lånenummer Restsaldo kostnader til og med etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208119850 3.237.423,-
14.434,-
01.06.2033 3.645,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 250,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 625 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Kværnerhøyden Borettslag består av 71 leiligheter fordelt på to større bygninger og et townhouse.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927 591 480, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale.
https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice.

Tilgang til to felles takterrasser som gir ekstra plass til rekreasjon og sosialt samvær. Det finnes også parkeringsmuligheter i garasjen, angitt handicap-p-plass i gården samt gateparkering i Arnljot Gellines vei. Innenfor borettslaget finner du flotte gressplener, en natureng, sitteplasser, bordtennisbord og en liten lekeplass som gir et trygt og innbydende miljø for både barn og voksne. Det er også planlagt å plante bær- og fruktvekster, noe som vil tilføre ytterligere grønn glede. Her finner du et godt sammensatt og mangfoldig bomiljø som passer for både enkeltpersoner og familier.

Styreleder opplyser i mail til megler den 27.02.25:

- Borettslaget har pt. ikke planlagt fremtidig rehabilitering/utbedringer da dette er et nytt borettslag som stod ferdig i 2023.
- Borettslaget har pt. ikke planlagt økning i fellesgjeld eller felleskostnader.

- Borettslaget har pt ingen pågående rettslige konflikter.
- Borettslaget har pt ikke funnet noen skadedyr i byggene.
- Borettslaget planlegger å gjennomføre to dugnader i året.
- Borettslaget har innlagt optisk fiberkabel fra GlobalConnect.

Borettslaget har ikke kollektiv avtale. Beboer må selv inngå en individuell avtale om TV/Bredbånd.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 237 423,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal ikke urinere ved inngangspartiene. Alle dyr som ferdes på fellesområdene, inne eller ute, skal holdes i bånd.

Borettslagets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 8656588

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!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i grønne og svært barnevennlige omgivelser i Lodalen med kort vei

til barnehage, skoler, offentlig kommunikasjon, treningssted, idylliske parker, flotte idrettsanlegg m.m. Lodalen er et skjermet og tilbaketrukket boligområde mellom Etterstad og Kværnerbyen. Området forbindes med Etterstad via gangbro over togsporet, noe som gir enkel tilgang til flotte grøntarealer.

Kort avstand til kafeer og spisesteder som Åpent bakeri (Kværnerbyen), Farine (Kampen), Kiosk (Galgeberg), Fuglen Coffee Roasters og ZZ Pizza (St. Halvardsgate). På toppen av Arnljot Gellines vei, finner man Kroloftet og Kruttverket kafé og bar. På Kruttverket er det kafé, uteservering, konserter, yogatimer, filmklubb og andre kulturtilbud. Oslo badstuforening har badstu ved Kruttverket med utsikt over Alnaelva. I regi av det kreative kontorfellesskapet Kroloftet avholdes kurs i alt fra keramikk til snekring.

Fra eiendommen er det kort vei til Kværnerbyen. I dag er området forvandlet til et attraktivt boligområde med høy kvalitet. Området ligger rolig tilbaketrukket mellom Ekeberg og Vålerenga og er flott opparbeidet med parkmessig preg. Her er Alnaelva i dag gjenskapt som et vannspeil i et parkdrag sentralt gjennom området. Om vinteren blir vannspeilet omgjort til skøytebane, til stor glede for alle barn.

I nærområdet ligger Vålerenga med sin karakteristiske trehusbebyggelse. Her finner du små kafeer, spisesteder og butikker. I Vålerengaparken kan du nyte timer i solen eller ta med hunden på dressurkurs, da de hver onsdag arrangerer dette gratis. I nærområdet har du også Svartdalsparken og Svartdalen med sin særpregede vegetasjon og turstier langs Alna, over til Østensjøvannet og videre til Østmarka. Stiene er nylig pusset opp, og tar deg gjennom vakker natur.

Fra eiendommen har du kort vei til Oslo Sentrum. På veien passerer du Gamlebyen med Middelalderparken. Her finner du Oslos historiske røtter i form av gamle ruiner og gateløp, som sammen med Ladegården er populære mål for byvandringer. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Kiwi. I nærheten ligger også Fyrstikktorget med et utvalg av butikker, postkontor, apotek, kafé og andre servicetilbud.

Det mest spennende nærområdet er kanskje Bjørvika. I tillegg til Operaen som står ferdig, er det planlagt nytt Deichmanske Bibliotek, gondolbane til Ekeberg, parker med sports- og lekemuligheter, og ikke minst har Sørenga fått et flott utendørs badeanlegg med strand, brygge og stupetårn. På Ekeberg er det fine tur- og rekreasjonsområder med Skulpturparken, rideskole og Ekebergsletta.

Nærmeste holdeplass med busslinje 37 (nattruter også) og Helsfyr T-banestasjon. Det finnes flere bussforbindelser i Kværnerbyen, Galgeberg (20 og 37) og fra busstoppet i Konows gate (34, 70 og 74). Fra Galgeberg er det også nattruter. Fra Schweigaardsgate går trikk nr. 18 og 19.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Dumpa kanvas-musikkbarnehage (0-6 år)
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)
Etterstadjordet barnehage (0-5 år)

Skoler:
Brynseng skole (1-7 kl.)
Høyenhall skole (1-10 kl.)
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)
Jordal skole (8-10 kl.)
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)
Etterstad videregående skole

Hartvig Nissens skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.05.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Tømrerarbeider: Gerikter
- Utomhus/landskapsutforming: Beplantning av utomhusarealer pga. årstid
- Ventilasjon: Finjustering av luftmengder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, senest 01.01.2024. Det har blitt sendt søknad om ferdigattest, men Plan- og bygningsetaten har ikke godkjent denne enda. Per 31.01.2024 krevde de tilleggsopplysninger da søknad var ukomplett. Etterspurt dokumentasjon ble oversendt til Plan- og bygningsetaten 15.04.2024. Per 14.03.2025 krevde de tilleggsopplysninger da søknad var ukomplett tilknyttet at sluttrapporten skal dokumentere at terrenginngrepet har blitt utført i samsvar med den godkjente tiltaksplanen for forurenset grunn og i samsvar med vedtaket om godkjenning av tiltaksplanen. Etterspurt dokumentasjon skal sendes over til Plan- og bygningsetaten innen 04.04.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

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 plansaker:
Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer: 202212750
Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096
Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Oppføring av boliger - Steinborgveien 45-49
Saksnummer: 202017553
Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Brynsengfaret 4 og 6 - Boliger og friområde
Saksnummer: 202459694
Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Pågående byggesaker:
Arnljot Gellines vei 41 - Reparasjon av tidligere sikringstiltak mot Alnaelva
Saksnummer: 202451687

Status: Tillatelse gitt

Arnljot Gellines vei 41 - Rehabilitering og sikring av fasade mot sør - Nygårdsfabrikken - Tidligere adresse Arnljot Gellines vei 35
Saksnummer: 201713840
Status: Tillatelse gitt

Arnljot Gellines vei 35 - Sikring av terreng
Saksnummer: 201800903
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Arnljot Gellines vei 31 - Åpning i bærevegg
Saksnummer: 202459359
Status: Tillatelse gitt

Arnljot Gellines vei 29 - Oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer: 202200843
Status: Rammetillatelse gitt

ved Fagerlia 36 - Rehabilitering av jernbanebru over Loelva
Saksnummer: 202317223
Status: Tillatelse gitt

Fagerlia 33-35 - Sammenføyning og bruksendring
Saksnummer: 202214145
Status: Tillatelse gitt

Fagerlia 33 - Tilbygg - Bruksendring
Saksnummer: 202306346
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Fagerlia 31 - Sammenslåing av boenhet og fellesareal, bruksendring
Saksnummer: 202218334
Status: Tillatelse gitt

Fagerlia 27 B - Tilbygg bolig
Saksnummer: 201611584
Status: Tillatelse gitt

Fagerlia 25 B - Rehabilitering av pipe og montering av ovn
Saksnummer: 202313009
Status: Tillatelse gitt

Furuveien 27 B - Tilbygg bolig
Saksnummer: 201302138
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Furuveien 23 - Sammenslåing av tomannsbolig til enebolig
Saksnummer: 202210265
Status: Tillatelse gitt

Etterstadsletta 110-114 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202458093
Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Etterstadsletta 124-128 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202458095
Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Etterstadsletta 116-122 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202458094
Status: Rammetillatelse gitt

Etterstadsletta 91 med flere - Innglassing av balkonger - Borettslaget Etterstadsletta Vest
Saksnummer: 201804140
Status: Tillatelse gitt

Biskop Jens Nilssøns gate 23 A-B - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 201003694
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Svartdalsveien 21 - Oppføring av garasje
Saksnummer: 202458242
Status: Mottatt søknad

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1855/900061-1/105 13.04.1855 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
Forbud mot generende bedrift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1862/917850-1/105 15.08.1862 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1865/900083-1/105 20.10.1865 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1866/900098-1/105 03.08.1866 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1876/924966-1/105 28.02.1876 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 5
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1895/992727-1/105 17.12.1895 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1900/900223-1/105 06.04.1900 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1905/900145-1/105 03.02.1905 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1905/900146-1/105 17.03.1905 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1908/900238-1/105 18.12.1908 BESTEMMELSE OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1934/909964-1/105 01.06.1934 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1942/8961-1/105 22.09.1942 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 148 bnr 175
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1943/3152-1/105 15.04.1943 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
ANG. LAGERSKUR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1944/5004-1/105 21.06.1944 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1946/11421-1/105 20.11.1946 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1954/12706-1/105 06.10.1954 ERKLÆRING/AVTALE
ANG. LAGERSKUR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1958/6089-1/105 04.06.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1977/28637-1/105 14.12.1977 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

1990/52579-1/105 03.09.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Div. bestemmelser bl. a. rett for Oslo lysverker til
å sette
opp nettstasjon m.v. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo
lysverker.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

2009/534728-1/200 21.07.2009 KJØPEKONTRAKT
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Kjøpesum NOK 9 000,- for del av eiendommen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2

2017/1423198-1/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

2017/1423198-2/200 19.12.2017
21:00
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Gjelder bruksrett til 5 bilplasser i underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

2017/1423198-5/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM GJERDE
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1423198-8/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Felles stikkledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1423198-9/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Felles stikkledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1356458-1/200 13.11.2019
21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Gjelder 5 parkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/490382-1/200 11.05.2023
21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 251 454 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 63 F

2023/490425-1/200 11.05.2023
21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 107 766 000
Panthaver: Andelseierne i fellesskap jf. brl. § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 15276914
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 63 F
2023/490425-2/200 11.05.2023
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/490382-1

Servitutter:
2017/1423198-4/200 19.12.2017
21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

2017/1423198-6/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/1423198-7/200 19.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 2
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2022/1383674-1/200 06.12.2022
21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 21
Bestemmelse om grøfter/kummer
Avlysning kan kun skje med samtykke fra rettighetshaver og avgiver
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2022/668741-1/200 21.06.2022
21:00
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 135 BNR: 15
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om tilrettelegging for fremtidig
tilkobling av vann
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 470,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis 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. 23 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 910,- 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 30. mars 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
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Arnljot Gellines vei 37A

Arnljot Gellines vei 37A

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	**13 min**
499 elever, 26 klasser	0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	**13 min**
336 elever, 14 klasser	1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**16 min**
120 elever, 10 klasser	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**18 min**
616 elever, 46 klasser	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**25 min**
386 elever, 27 klasser	1.8 km
Etterstad videregående skole	**12 min**
588 elever, 41 klasser	0.9 km
Hartvig Nissens skole	**24 min**
630 elever	1.8 km

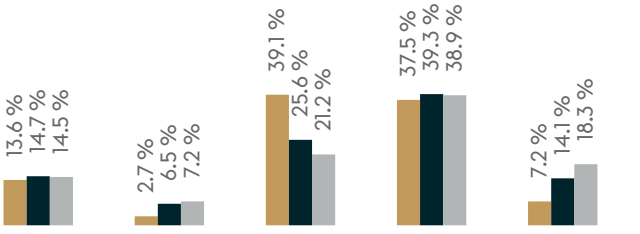
Offentlig transport

Furuveien	**7 min**
Linje 70, 70N	0.4 km
Bryn stasjon	**14 min**
Linje L1	1.1 km
Brynseng	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.8 km
Lakkegata skole	**9 min**
Linje 17	3.3 km

Barnehager

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	**5 min**
68 barn	0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	**6 min**
70 barn	0.4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5...	**9 min**
129 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark...	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	4 min
Brynseng skole	10 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 63

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1472 **Referansenummer:** QG1655

Autorisert foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG **Vår ref:** oppdrag 34-0049/25

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig

Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er tilnærmet ny og holder god standard med bl.a. bad med gulvvarme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Det er ikke avdekt skader eller unormale forhold ved leiligheten. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utv. alubeslått og elektrisk solskjerming.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør merket EI30 35db.
Balkong med utgang fra stuen i betong/stålkonstruksjon med rekkverk av lakkert stål. Gulv av impregnerte terrassebord.
Balkongen ligger sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater/betong.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Registrerte høydeforskjeller entrè og stuen er 3 mm. og mindre.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Eier opplyser at det ble gjort tilvalg ved dører under oppføring.

VÅTROM Gå til side

Bad
Prefabrikkert badekabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Hjørnesluk i stål. På badet er det montert dusjnisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren. Det er ikke boret hull for fukt måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble gjort tilvalg ved kjøkkenet under oppføring.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i overskap på kjøkken.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer og gulv på bad.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet, nytt i 2023.
Anlegget er kun visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Leiligheten er tilkoblet felles varsling- og sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

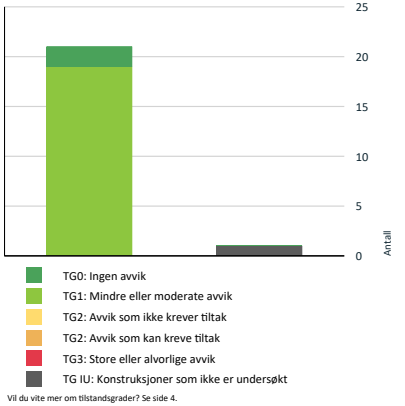
Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utv. alubeslått og elektrisk solskjerming.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør merket EI30 35db.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stuen i betong/stålkonstruksjon med rekkverk av lakkert stål. Gulv av impregnerte terrassebord. Balkongen ligger sydvendt.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Tilstandsrapport

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Registrerte høydeforskjeller entrè og stuen er 3 mm. og mindre.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

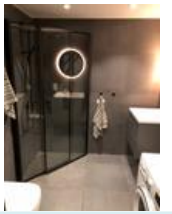
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Eier opplyser at det ble gjort tilvalg ved dører under oppføring.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert badekabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Gulv har forskriftsmessig fall og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Hjørnesluk i stål. På badet er det montert dusjnisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren. Det er ikke boret hull for fukt måling.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist minst 2,5cm.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk med vannlås som man kan ta ut, membran er av ukjent utførelse. Baderomskabin med Sintef godkjenning el. lignende. Sluk og tettesjikt er del av produktgodkjenning.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under døren.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er prefabrikert med stål i vegger. Byggeår er 2023 og badet er under garantidekning.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble gjort tilvalg ved kjøkkenet under oppføring.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i overskap på kjøkken.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer og gulv på bad.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.





TG 1 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.

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet, nytt i 2023. Anlegget er kun visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyanlegg.

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?
    Nei

Generell kommentar

Anlegg nytt i 2023. Samsvarserklæring for anlegget er fremlagt.



TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er tilkoblet felles varsling- og sprinkelanlegg.

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

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

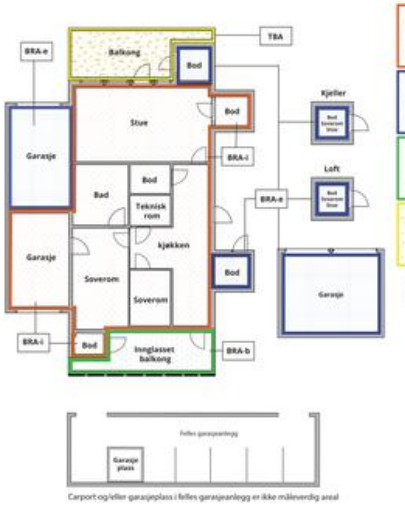
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	54	5		59	8
SUM	**54**	**5**			**8**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjelleren på 5 m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Sydvendt balkong 8 m2 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

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: Nybygg 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,57 m.

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	54	5

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Joakim Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	63		0	3526.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnljot Gellines vei 37 A

Hjemmelshaver
Kværnerhøyden Brl Hjemmel AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG	927591480			Rønvik Thomas Cato Skomedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet beliggenhet i rolige og attraktive omgivelser med nærhet til Etterstad, Svartdalsparken, Kværnerbyen og Vålerenga. Nabolaget består hovedsakelig av blokkbebyggelse omkranset av store grøntarealer med sittegrupper, lekeplasser og beplantning, til felles bruk. Gangavstand til buss og T-bane. Urskog og flott turområder like ved

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Følg Schweigaards gate til St. Halvards gate/Fv161. Sving til venstre og inn på St. Halvards gate/Fv161. Ta Enebakkveien til Arnljot Gellines vei i Bydel Østensjø. Arnljot Gellines vei 37a

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

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
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.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rønvik, Thomas C Skomedal	9578-5999-4-1228389	2025-03-25 20:52:03

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
34-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Thomas Skomedal Rønvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8656588
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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? Arealbasert på salgsprospekt på eiendommen ved nybyggkjøp. Nytt og overtatt 1.6.23.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0049/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rønvik, Thomas C Skomedal	2025-03-25

Identifikasjon

bankID Rønvik, Thomas C Skomedal

SIGNICAT

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Kværnerhøyden Borettslag

---

Møtedato: 17.08.23

Møtetidspunkt: kl. 18.00

Møtested: Kruttverket

Til stede: 24 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Knut Valle

Konstituering

1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.
   Vedtak: Godkjent.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Ingegjerd Nordby foreslått.
   Vedtak: Godkjent.

4. Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Fastsettelse av honorar interimsstyret
Honorar til det sittende interimsstyret ble foreslått satt til kr 75 000.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 2 år, ble Knut Valle foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

B. Som styremedlem for 2 år, ble Irene Myklebust foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tor Aksel Kaspersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, Vibeke Sørlie foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Hege Røyert foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Rabiye Eva Vurucu

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Møteleder/fører av protokollen:
Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne:
Ingegjerd Nordby /s/

Ordens- og trivselsregler for Kværnerhøyden Borettslag

Vedtatt i styremøte 5. september 2023

1. Formål og omfang

Sammen skaper vi et godt og trivelig bomiljø!

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboernes meninger, klager og forslag.

Ordens- og trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordens- og trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Støy og aktiviteter

Innomhus: Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fred) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

Utomhus: Felles uteområder, inkludert lekeplassen og takterrassene, skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i borettslaget. Dette gjelder alle dager. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet på uteområdene utover kl. 23.00 skal beboerne varsles på Vibbo senest 3 dager før.

Generelt skal det ikke forekomme unødig støy etter kl. 23.00. Dette omfatter også høylytt snakking/roping.

3. Bruk av boligen

Leiligheten: Ved utleie er det andelseiers plikt å søke om tillatelse. Søknad om fremleie skal sendes til styret i god tid før eventuell bruksoverlatelse, og styret skal holdes oppdatert med fullt navn og kontaktinformasjon til alle leietakere.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen har gyldig innboforsikring
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende
- at avtrekksventiler og varmlufts ventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at våtrom med avløp og ventilasjon er vedlikeholdt
- at alt elektrisk anlegg og utstyr tilhørende leiligheten er vedlikeholdt
- at brannutstyr virker som det skal (brannvarslere og slukningsutstyr)
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Balkong/terrasse: Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, markiser, parabolantenne, varmepumpe, malingsarbeid eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at ingen gjenstander faller eller blåses ut fra vinduer eller balkonger.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen som kan utgjøre en fare for andre.
- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasse og balkong
- Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander som blir etterlatt i fellesområdene vil kunne bli fjernet med en ukes varsel. Søppel, sko, barnevogner, pyntegjenstander og lignende, skal av trivsel- og sikkerhetshensyn ikke plasseres i felles ganger.

Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist plass i garasjen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres etter Oslo kommunes regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. All annen form for søppel, så som glass, større emballasje, bygningsmaterialer, møbler, farlig avfall etc. må bringes til gjenvinningsstasjon av den enkelte selv.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og andre dyr til boligene

Samtlige fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering og bruk av fellesgarasje

Alle beboere plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre varsomt inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

Bruk av borettslagets parkeringsfelter og garasje anses som godkjennelse av ordensreglene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeplass: All parkering i garasjen skal være på egen parkeringsplass og innenfor oppmerket felt. På garasjeplassen er det kun tillatt å oppbevare ett sett bildekk og skiboks/takstativ i tillegg til kjøretøy.

Andre gjenstander vil kunne bli fjernet for andelseierens regning med en ukes varsel. Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig avfall (olje, batteri og lignende) inne i garasjeanlegget. Reparasjonsarbeid som medfører søl av olje/bensin og lignende er ikke tillatt.

Annen parkering: All sykkelparkering skal skje i stativer ute og i garasjen, eventuelt i egen bod. Mopeder og motorsykler skal parkeres på beboers egen garasjeplass innenfor oppmerkede felter.

Gjester må benytte gateparkering i Arnljot Gellines vei i henhold til offentlig regulering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal ikke urinere ved inngangspartiene. Alle dyr som ferdes på fellesområdene, inne eller ute, skal holdes i bånd.

7. Kommunikasjon

Vibbo (vibbo.no/kvaernerhoyden) er Kværnertoppen Borettslags interne hjemmeside som gjør det enkelt å kommunisere med alle beboerne. Her vil styret legge ut oppdateringer og viktige beskjeder, med utsendelse av både e-post og SMS.

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, og få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet på innlogget side.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Klager

Styret i Kværnerhøyden borettslag skal bidra til at regler og vedtekter i borettslaget overholdes. Dersom det oppstår konflikter mellom beboere som ikke lar seg løse gjennom dialog, kan styret bistå. Klage på nabo bør først tas opp med denne. Klager på beboer som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller styret via Vibbo.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. En skriftlig advarsel med rimelig rettingsfrist fra styret er første instans og i ytterste konsekvens kan mislighold føre til krav om fravikelse/utflytting og salg.

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik Bjørvika
v/Marthe Grønnslett
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

8398219 2362/19 25.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.03.2025.

Boligselskap:	2362 Kværnerhøyden Borettslag
Organisasjonsnr:	927.591.480
Andelseier:	Thomas C Skomedal Rønvik
Leieobjektnr:	19
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 37 A, 0657 OSLO
Andelsnummer:	19
Borettsinnskudd:	kr 1.387.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8656588.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- IN innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.8. og 28.2. på borettslagets felleslån.
- Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale. https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice.
- P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysing. Det påløper felleskostnader for parkering.
- Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser.
- Vi forutsetter av plassen følger med hvis ikke annen informasjon gis av megler.
- Det er installert Techem-målere i hver leilighet. Forbruket som måles er kaldt og varmt forbruksvann, samt oppvarming (gulvvarme bad og radiatorer). Fjernvarme faktureres den enkelte andel etter fjernavlesing av målerne i hver leilighet. Andelseiere betaler et akonto beløp til borettslaget hver måned og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt boligeier får en årsavregning.
- 01.01.2025 øker felleskostnadene med 2,5 %. Dette beløpet vil bli øremerket vedlikehold og kommer som egen kategori på felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208119850	A	211.772.073,-	38 år 3 md.	12	01.06.2033	Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.604,– pr. md.
Herav:

Kameraovervåkning	45,-
A konto fjernvarme	868,-
Felleskostnader	2.410,-
Vedlikeholdsfond	61,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	14.398,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208119850	3.237.423,-	14.434,-	01.06.2033	3.645,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.238.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Kronberg tlf.22 89 62 51 ev. pr. e-post: gine.kronberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kværnerhøyden Borettslag , 0 , e-post: kvaernerhoyden@styrerommet.no.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter

for
Kværnerhøyden Borettslag Org. nr. 927 591 480

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.6.2021
Oppdatert 24.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kværnerhøyden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 5000,-.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   - stat,
   - fylkeskommune,
   - kommune,
   - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

5. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

6. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

1. Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

2. Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den epostadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

3. Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

4. Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4. Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

6. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Bruksrett til p-plass

1. Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

   a. Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet framkommer av disse vedtekter

   b. Det framgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

   c. Disse garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

4-3 Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

1. Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

2. Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

3. Iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX har naboeiendommen bruks- og adkomst rett til [5] p-plasser i borettslagets garasje.

4. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

1. En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligene disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

2. Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

3. Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
   a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   b. andelseieren er en juridisk person,
   c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

4. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

8. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-6 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markterrasser, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

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

6. Kameraovervåking i fellesareal

1. Borettslaget kan installere kameraovervåking (IVA) i fellesarealer for å forebygge innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk.
2. Kameraovervåkning skal kun dekke områder som har vært utsatt for innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med tanke på dette.
3. Kameraene kan kobles til en døgnbemannet alarmstasjon. Ved utløst alarm får operatør opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med kameraene.
4. Opptakene skal lagres i inntil 7 dager og slettes automatisk etter dette.
5. Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i avlåst og sikret rom som kun er tilgjengelig for styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder.
6. Styret velger en sikkerhetsansvarlig som sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premissene for overvåkningen. All tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.
7. Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av styreleder og sikkerhetsansvarlig. Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk.
8. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige eller styreleder, kan kreve tilgang til opptak.
9. Installasjon av kameraovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hærverk.
10. Kameraovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt.
11. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regler. for persondata og personvern (GDPR).

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

2. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

3. Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på andelseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

5. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3. Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krav til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukest en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Ordens- og trivselsregler for Kværnerhøyden Borettslag

Vedtatt i styremøte 5. september 2023

1. Formål og omfang

Sammen skaper vi et godt og trivelig bomiljø!

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboernes meninger, klager og forslag.

Ordens- og trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordens- og trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Støy og aktiviteter

Innomhus: Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fred) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

Utomhus: Felles uteområder, inkludert lekeplassen og takterrassene, skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i borettslaget. Dette gjelder alle dager. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet på uteområdene utover kl. 23.00 skal beboerne varsles på Vibbo senest 3 dager før.

Generelt skal det ikke forekomme unødig støy etter kl. 23.00. Dette omfatter også høylytt snakking/roping.

3. Bruk av boligen

Leiligheten: Ved utleie er det andelseiers plikt å søke om tillatelse. Søknad om fremleie skal sendes til styret i god tid før eventuell bruksoverlatelse, og styret skal holdes oppdatert med fullt navn og kontaktinformasjon til alle leietakere.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen har gyldig innboforsikring
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende
- at avtrekksventiler og varmlufts ventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at våtrom med avløp og ventilasjon er vedlikeholdt
- at alt elektrisk anlegg og utstyr tilhørende leiligheten er vedlikeholdt
- at brannutstyr virker som det skal (brannvarslere og slukningsutstyr)
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Balkong/terrasse: Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, markiser, parabolantenne, varmepumpe, malingsarbeid eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at ingen gjenstander faller eller blåses ut fra vinduer eller balkonger.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen som kan utgjøre en fare for andre.
- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasse og balkong
- Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander som blir etterlatt i fellesområdene vil kunne bli fjernet med en ukes varsel. Søppel, sko, barnevogner, pyntegjenstander og lignende, skal av trivsel- og sikkerhetshensyn ikke plasseres i felles ganger.

Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist plass i garasjen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres etter Oslo kommunes regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. All annen form for søppel, så som glass, større emballasje, bygningsmaterialer, møbler, farlig avfall etc. må bringes til gjenvinningsstasjon av den enkelte selv.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og andre dyr til boligene

Samtlige fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering og bruk av fellesgarasje

Alle beboere plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre varsomt inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

Bruk av borettslagets parkeringsfelter og garasje anses som godkjennelse av ordensreglene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeplass: All parkering i garasjen skal være på egen parkeringsplass og innenfor oppmerket felt. På garasjeplassen er det kun tillatt å oppbevare ett sett bildekk og skiboks/takstativ i tillegg til kjøretøy.

Andre gjenstander vil kunne bli fjernet for andelseierens regning med en ukes varsel. Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig avfall (olje, batteri og lignende) inne i garasjeanlegget. Reparasjonsarbeid som medfører søl av olje/bensin og lignende er ikke tillatt.

Annen parkering: All sykkelparkering skal skje i stativer ute og i garasjen, eventuelt i egen bod. Mopeder og motorsykler skal parkeres på beboers egen garasjeplass innenfor oppmerkede felter.

Gjester må benytte gateparkering i Arnljot Gellines vei i henhold til offentlig regulering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal ikke urinere ved inngangspartiene. Alle dyr som ferdes på fellesområdene, inne eller ute, skal holdes i bånd.

7. Kommunikasjon

Vibbo (vibbo.no/kvaernerhoyden) er Kværnertoppen Borettslags interne hjemmeside som gjør det enkelt å kommunisere med alle beboerne. Her vil styret legge ut oppdateringer og viktige beskjeder, med utsendelse av både e-post og SMS.

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, og få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet på innlogget side.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Klager

Styret i Kværnerhøyden borettslag skal bidra til at regler og vedtekter i borettslaget overholdes. Dersom det oppstår konflikter mellom beboere som ikke lar seg løse gjennom dialog, kan styret bistå. Klage på nabo bør først tas opp med denne. Klager på beboer som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller styret via Vibbo.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. En skriftlig advarsel med rimelig rettingsfrist fra styret er første instans og i ytterste konsekvens kan mislighold føre til krav om fravikelse/utflytting og salg.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2362
Kværnerhøyden Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2362

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Manglende støyskjerming
7. Hagegruppas planteforslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hege Røyert foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Røyert er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Rolf Otto Torbjørn Ergon innstilles som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2362 Årsrapport inkl. årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

Sak 6

Manglende støyskjerming

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, eier av andel 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Kværnerhøyden Borettslag, beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, har siden ferdigstillelsen sommeren 2023 vært utsatt for alvorlige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Dette har hatt en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene.

Til tross for gjentatte forsøk på å løse situasjonen gjennom dialog med utbygger, har borettslaget ikke oppnådd nødvendige tiltak for å redusere støybelastningen. En støyrapport fra Norconsult, som utbygger har basert

seg på, har vist seg å ha betydelige begrensninger og har ikke tatt hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger. Dette har ført til at de faktiske støynivåene beboerne opplever, langt overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.

Oppsummering

Forslaget om tildeling av kr. 145.000,- foreslås hentet fra bokført driftsoverskudd og vil ikke gå ut over felleskostnader. Dette skal dekke:

- Juridisk håndtering av støyproblemer (Utforming av klage ca 10-15 timers arbeid av jurist med ekspertise innenfor fagområdet)
- Ny støyrapport. Borettslaget går til anskaffelse av en ny støyrapport som benytter seg en annen støy- og spredningsmodell for å beregne støyen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å sette av midler for juridisk eskalering av klage angående støyskjerming. Styret ønsker at det utarbeides et realistisk kostnadsoverslag, men vil garantere at tiltaket gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer og uten at det vil gi økte felleskostnader.

Tilleggsinformasjon fra styret

Styret er allerede i dialog med aktuelle firma som kan utføre nye målinger og utarbeide ny støyrapport. Vi har mottatt et prisestimat fra Brekke & Strand Akkustiikk AS. Se vedlegg,

Styret vedlegger også vår klage til utbygger vedrørende manglende støyskjerming. Klagen er utformet i samarbeid med beboer Robin Andersson. Klagen redegjør for den uakseptable støysituasjonen beboerne i borettslaget er utsatt for, og presenterer krav om nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

Styret mottok svar fra utbygger 16. april 2024. Utbyggers utgangspunkt er at Kværnerhøyden er prosjektert og oppført iht. gjeldende retningslinjer. De vil likevel ta en ekstra gjennomgang av forutsetninger i støyprosjekteringen og ber om at evt. nye støymålingene gjort av fagpersoner oversendes for vurdering av deres fagkyndige.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

Vedlegg

2. 240418 Arnljot Gellines vei 37_støymåling.pdf

3. Klage til utbygger - Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c_250324 2.pdf

Sak 7

Hagegruppas planteforslag

Forslag fremmet av:
Hagegruppa v/Hege Røyert

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagegruppa på Kværnerhøyden har per i dag 10 medlemmer. Gruppa har som mål å skape trivelige og innbydende uteområder for alle beboere i Kværnerhøyden. Vi tror at et frodig og levende uteområde ikke bare vil bidra til økt trivsel og bokvalitet, men vil også bidra til å øke verdien på boligene i borettslaget.

Hagegruppas planteforslag

Hagegruppa har utarbeidet et detaljert forslag for beplantning av Kværnerhøyden Borettslag, som inkluderer en variert blanding av dyrkekasser, hekker, frukt- og bærtrær, bærbusker, blomster og dekorative planter for fire utvalgte områder innenfor borettslaget. Forslaget er nærmere beskrevet i vedlegget og omfatter:

- Område #1: Innføring av dyrkekasser i cortenstål for beboernes egendyrk, hekk med busker med spiselige bær som rips og solbær, og klatreplanter/busker med spiselige bjørnebær.
- Område #2: En bøkehekk for skjerming gjennom alle årstider, utvalg av frukt og bærtrær som kirsebærtrær, samt flere bærbusker for samplanting.
- Område #3: Bøkehekk kombinert med skyggetålende planter som bladliljer og alunrot, ideelt for områder med lite direkte sollys.
- Område #4: Inkluderer klatrehortensia for å forvandle vegger til grønne oaser, prydbusker som syrin, og plantekasser med prydgress eller bambus for å skape atmosfære og skjerming på uteplassen.

I vedlegget presenteres også retningslinjer for lån av dyrkekasser til dyrking, inkludert ansvarsområder, tildelingsprinsipper samt bruk og vedlikehold av pallekarmene.

Beplantningen skal gjennomføres som en del av en organisert dugnad under ledelse av Hagegruppa, i tett samarbeid med driftsleverandør/gartner for å sikre korrekt gjennomføring.

Valg av planter vil også gjøres i tett samarbeid med fagperson/gartner for å sikre at vi velger bærekraftige planter som vil etablere seg vellykket og trives over tid.

Hagegruppa blir gitt det overordnede ansvaret for å koordinere og gjennomføre innkjøp, beplantningen, inkludert organisering av dugnaden, tilsyn med lån av dyrkekasser, og veiledning til beboere om vedlikehold og forebygging av plantesykdommer. Retningslinjene for lån av dyrkekasser, som beskrevet i Hagegruppas forslag, inkorporeres i borettslagets husordensregler, med ikrafttredelse fra vedtaksdato.

Kostnader og budsjett

Det estimeres at den totale kostnaden for å implementere planteplanen vil beløpe seg til omtrent NOK 47.500. Dette budsjettet er ment å dekke alle nødvendige utgifter forbundet med anskaffelse av planter, materialer, og andre ressurser som kreves for en vellykket gjennomføring av prosjektet.

Estimert budsjett planteplan
Frukttrær og bærbusker 8 000
Prydplanter og stauder 20 000
Hageutstyr 15 000

Jord og gjødsel 4 500
Sum estimerte kostnader 47 500

Forslag til Vedtak for Generalforsamlingen
Med bakgrunn i Hagegruppas planteforslag, foreslås følgende vedtak for generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag:

- Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas planteforslag for de fire utvalgte områdene i borettslaget, som beskrevet i vedlegget.
- Generalforsamlingen pålegger Hagegruppa å utarbeide en detaljert framdriftsplan og kostnadsoverslag.
- Generalforsamlingen autoriserer styret til å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett
- Generalforsamlingen bekrefter at beplantningsprosjektet skal gjennomføres som en dugnad med Hagegruppa som ansvarlig.

Dette forslaget legges frem for generalforsamlingen til godkjenning, for å sikre et vakkert og bærekraftig utemiljø som alle beboere i Kværnerhøyden Borettslag kan nyte godt av.

Styrets innstilling
Styret i Kværnerhøyden Borettslag har gjennomgått Hagegruppas planteforslag og de tilhørende retningslinjene for lån av dyrkekasser med stor interesse. Styret stiller seg bak det fremlagte forslaget og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette for å fremme et grønnere og mer bærekraftig borettslag for alle beboere.

Styret understreker betydningen av følgende punkter i forslaget:

- **Godkjenning av planteforslag:** Styret ser stor verdi i å iverksette Hagegruppas omfattende og gjennomtenkte planteforslag. Det legges vekt på forslagets potensial til å forbedre borettslagets estetikk og miljøkvalitet for nåværende og fremtidige beboere.
- **Utarbeidelse av framdriftsplan og kostnadsoverslag:** Styret anerkjenner nødvendigheten av en detaljert framdriftsplan og et realistisk kostnadsoverslag. Dette vil sikre en effektiv og målrettet gjennomføring av beplantningsprosjektet. Styret forplikter seg til å arbeide tett sammen med Hagegruppa for å realisere disse planene.
- **Integrering av kostnader i årsbudsjettet**: Styret forstår betydningen av å sikre finansiell støtte til prosjektet. Det bekreftes at styret vil ta ansvar for å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett, og garanterer at prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer.
- **Dugnadsbasert gjennomføring:** Styret verdsetter initiativet til å gjennomføre beplantningsprosjektet som en dugnad. Dette vil ikke bare bidra til å redusere kostnader, men også styrke samholdet og fellesskapsfølelsen blant beboerne. Styret støtter Hagegruppa i deres rolle som prosjektansvarlig og ser frem til et aktivt samarbeid med beboerne.

Avsluttende Anbefaling
Med bakgrunn i de positive aspektene ved Hagegruppas planteforslag, oppfordrer styret generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Dette vil være et viktig skritt mot et mer levende, vakkert, og bærekraftig borettslag. Styret forplikter seg til å gi sin fulle støtte og engasjement i gjennomføringen av dette prosjektet, til glede for alle beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

Vedlegg
4. Hagegruppas planteforslag 2024_vedlegg.pdf

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

En styreleder skal velges for 1 år
Styreleder Knut Valle har av personlige årsaker valgt å trekke seg fra styret. Styret søkte etter kandidater på Vibbo den 19. april, men fikk ingen henvendelser eller kandidater til stillingen som styreleder. Hege Røyert, som i dag fungerer som styreleder, har derfor blitt innstilt til å ta over vervet permanent. Styret er sikker på at Hege Røyert vil bli en dyktig og engasjert styreleder, og vi ber generalforsamlingen om å velge henne til denne viktige rollen.

Ett styremedlem skal velges for 1 år
Da Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september overtok varamedlem Rabiye Vurucu hennes oppgaver i styret. Rabiye har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem.

Ett styremedlem velges for 2 år
Styret har mottatt to søknader til vervet som styremedlem for en periode på 2 år. Begge kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Ett varamedlem velges for 1 år
Styret har mottatt tre kandidater til vervet som varamedlem til styret for en periode på 1 år. Alle kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Innstilling
- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 1 år
- Ett styremedlem velges for 2 år
- Ett varamedlem velges for 1 år

Roller og kandidater

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

- Hege Røyert

  Som styrets sekretær har Hege Røyert vist seg å være en dyktig og engasjert ressurs for både styret og borettslaget. Hun er en erfaren prosjektleder med evnen til å motivere og engasjere de rundt seg. Hege har allerede tatt på seg et stort ansvar i styret, og er dermed godt rustet til å ta over som styreleder. Hun ønsker å skape et miljø der alle føler seg hørt og respektert, og der beslutninger tas på en åpen og demokratisk måte. Hun er også opptatt av å sikre at styret jobber effektivt og målrettet og at vi har en god og kostnadseffektiv drift som ivaretar andelseiernes interesser.

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

- Camilla Vik

  Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.
- Martine Kittilsen

  Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.

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

- Rabiye Vurucu

  Rabiye Vurucu har betydelig erfaring innen revisjon og vil tilføre styret verdifull kompetanse innen regnskap og økonomistyring. Hun har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem. Rabiye bringer med seg erfaring fra styrearbeid i andre borettslag, noe som ytterligere styrker hennes kvalifikasjoner og bidrag til vårt fellesskap.

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

- Aksana Valantsevich Owren

  Aksana Owren stiller som kandidat til varamedlem i styret. Aksana er engasjert i borettslaget, og har lyst til å bidra til å skape et trivelig og godt bomiljø på Kværnerhøyden.
- Camilla Vik

  Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.
- Martine Kittilsen

  Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa

i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Valle	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Tor Aksel Kaspersen	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Hege Røyert	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Vibeke Sørlie	Arnljot Gellines Vei 37 C
Varamedlem	Rabiye Eva Vurucu	Arnljot Gellines Vei 37 A

Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september, og varamedlem Rabiye Vurucu overtok hennes oppgaver i styret.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post kvaernerhoyden@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kværnerhøyden Borettslag
Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.
Kværnerhøyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927591480, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
135 63

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kværnerhøyden Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Siden overtakelsen fra interimsstyret har styret avholdt 5 styremøter.

Vår drift av borettslaget skal ha høy kvalitet og til enhver tid være så kostnadseffektiv som mulig. Styret mener at vi har forholdt oss til dette ved å aktivt å ivareta andelseiernes interesser.

Styret har jobbet med å få på plass alt det tekniske i borettslaget, inkludert heis, dører og fjernvarmeanlegg, samt gått til forslag om kameraovervåkning og fått dette vedtatt med flertalls stemmer. Det har også vært en del arbeid med utbedringer og oppfølging av feil og mangler etter overtakelse av fellesarealene. Spesielt fjernvarmeanlegget og innregulering av dette, har tatt styret mange timer å følge opp.

Styret har også jobbet med å få status og oversikt over serviceavtaler som er inngått og videre innhentet nye tilbud og avtaler der det har blitt sett på som hensiktsmessig.

Styret har videre jobbet mye med å få på plass hjemmesiden og etablert møtepunkter for å skape et godt naboskap med Kruttverket/Kroloftet.

Det ble avholdt en sosial sammenkomst på høsten.

Fremtidige planer
- Endring av vaktmesteravtalen som følge av utilfredsstillende og mangelfullt arbeid. Styret er i prosess med å innhente tilbud og iverksette ny avtale som trer i kraft i 2024.
- Togstøy er et kjent problem for mange av beboerne og styret har i samarbeid med andelseier Robin Andersson sendt en klage til utbygger og vurderer å gå videre til sak dersom det ikke oppnås enighet.
- Hagegruppe er etablert og har per dags dato 10 medlemmer som jobber med trivsel i nabolaget og forslag til forbedring av utearealene.
- Styret vil se på mulighet for å etablere gjesteparkering for beboerne ute, samt barnevognparkering i garasjen.
- Ferdigbefaring av uteområder gjenstår da disse per nå ikke er ferdig.
- Ettårsbefaring av fellesområder vil gjennomføres i løpet av sommeren

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerhøyden Borettslag.

Lån
Kværnerhøyden Borettslag har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JJ0EP-AJB1J-8KH6F-K7QQU-21NFF-K320P

ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JJ0EP-AJB1J-8KH6F-K7QQU-21NFF-K320P

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**746 000**	**348 470**	**746 000**	**832 708**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 150 726	-104 094	0	100 908
Tilført bygg		-252 220 000	0	0	0
Tilført tomt		178 662	-107 178 662	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	251 454 000	30 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-26 562 394	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		115 714	107 650 286	0	0
Investering i aksjer/andeler		-30 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**86 708**	**397 530**	**0**	**100 908**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**832 707**	**746 000**	**746 000**	**933 616**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 607 586	852 595
Kortsiktig gjeld	-1 774 879	-106 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**832 707**	**746 000**

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022		Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 666 536	0		12 070 080
Innkrevde felleskostnader	2	1 674 090	0		3 084 828
Innbetalinger		106 595	0		0
Ladeinntekter EL-bil		27 461	0		40 000
Andre inntekter		0	360 432		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 474 682**	**360 432**		**15 194 908**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	0		-14 000
Styrehonorar	4	-75 000	0		-130 000
Revisjonshonorar		0	-18 230		-14 000
Andre honorarer		0	0		-100 000
Forretningsførerhonorar		-73 865	0		-134 000
Konsulenthonorar	5	-2 406	0		-10 000
Drift og vedlikehold	6	-51 146	-360 432		-411 000
Forsikringer		-125 457	0		-221 000
Kommunale avgifter	7	-298 536	-84 637		-618 000
Energi/fyring	8	-443 834	0		-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 440	0		-13 000
Andre driftskostnader	9	-131 799	-6 795		-359 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 217 058**	**-470 094**		**-3 174 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**7 257 624**	**-109 662**		**12 020 908**
Innbetalt andel fellesgjeld		26 562 394	0		0
DRIFTSRESULTAT		**33 820 018**	**-109 662**		**12 020 908**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 461	5 568	0	0
Finanskostnader	11	-6 676 753	0	0	-11 920 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 669 292**	**5 568**	**0**	**-11 920 000**
ÅRSRESULTAT		**27 150 726**	**-104 094**	**0**	**100 908**

Overføringer:		
Til annen egenkapital	27 150 726	
Til udekket tap		-104 094

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	252 220 000	0
Tomt		107 000 000	107 178 662
Aksjer og andeler	13	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**359 250 000**	**107 178 662**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 899	0
Andre kortsiktige fordringer	14	77 461	301 161
Driftskonto OBOS-banken		1 455 117	355 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 340	0
Sparekonto OBOS-banken		1 001 769	0
Innestående i andre banker		0	195 876
SUM OMLØPSMIDLER		**2 607 586**	**852 595**
SUM EIENDELER		**361 857 587**	**108 031 257**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5 000		355 000	355 000
Annen egenkapital	15	27 040 102	0
Annen egenkapital		0	-110 624
SUM EGENKAPITAL		**27 395 102**	**244 376**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	224 891 606	0
Borettsinnskudd	17	107 766 000	107 650 286
Annen langsiktig gjeld	18	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**332 687 606**	**107 680 286**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 532	98 000
Skyldige offentlige avgifter	19	7 455	0
Påløpte renter		1 468 958	0
Påløpte kostnader		132 382	0
Annen kortsiktig gjeld	20	16 551	8 595

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 774 879**	**106 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**361 857 587**	**108 031 257**
Pantstillelse	21	359 220 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Knut Valle /s/ Tor Aksel Kaspersen /s/ Hege Røyert /s/

Vibeke Sørlie /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 256 185
Akto strøm	396 855
Garasjeleie	21 050
Kapitalkostnader på IN-lån	6 338 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	327 542
Overført til kapitalkostnader	-6 666 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 674 090**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 406**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 478
Drift/vedlikehold elektro	-1 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 146**

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 354
Vann- og avløpsavgift	-131 008
Renovasjonsavgift	-117 174
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-298 536**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 322
Fjernvarme	-366 512
SUM ENERGI / FYRING	**-443 834**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-93 440
Andre fremmede tjenester	-24 768
Andre kontorkostnader	-2 016
Bank- og kortgebyr	-11 575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 799**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 769
SUM FINANSINNTEKTER	**7 461**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 262 553
Renter utbygger	-413 983
Renter på leverandørgjeld	-217
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 676 753**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	252 220 000
SUM BYGNINGER	**252 220 000**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.135/bnr.63
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	51 532
Betalingsløsning Charge 365	25 929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**77 461**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	477 708
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	26 562 394
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**27 040 102**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,3%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-251 454 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	26 562 394	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-224 891 606**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
40		1 400
35		1 450
57		1 600
47		1 700
24		1 750
29		1 850
16		1 950
52, 53		2 350
56		2 550
17, 30, 51		2 600
60, 61		2 650
64, 65		2 750
55, 68, 69		2 800
59		2 900
62, 63		2 950
67		3 050
42, 43, 44		3 150
2, 3, 48, 49		3 350
6, 7		3 550
10, 11		3 600
14, 15, 39		3 650
18, 19		3 700
22, 23, 26		3 750
27		3 800
31		3 900
34		3 950
38		4 000
71		4 400
54		4 700
1, 4		4 750
58		4 900
5, 8		4 950
9, 12		5 000
13, 21, 66		5 050
25, 28		5 100
70		5 150
32, 33		5 200
37		5 250
36		5 300
41		5 500
45		5 550
46		5 650
50		5 700

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-107 766 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-107 766 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 455**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Nygård Boligutvikling Holding AS	-16 551
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 551**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 766 000
Pantelån	224 891 606
Beregnede IN-forpliktelser	26 562 394
TOTALT	**359 220 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	252 220 000
Tomt	107 000 000
TOTALT	**359 220 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8656588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

TILBUD

BREKKE STRAND

Arnljot Gellines vei 37
kværnerhøyden@styrerommet.no

Oslo, 19. april 2024

Deres ref.: Thor Aksel Kaspersen

Arnljot Gellines vei 37

Tilbud støymålinger

Brekke & Strand Akustikk takker for forespørsel vedrørende målinger av jernbanestøy til Arnljot Gellines vei 37 A/B. Det dreier seg om nye boligblokker. Beboere ønsker en uavhengig vurdering av støyforholdene basert på målinger. Nedenfor er gitt kostnadsestimater for ulike oppgaver. Vi ser av støynotatet fra Norconsult at fasadene mot jernbanen er svært støyutsatt. Erfaringen de siste årene har vært at fasader som er dimensjonert for så høye støybelastninger ofte ikke har så høy lydisolasjon som forventet ut fra beregninger. I de tilfellene der fasaden ikke helt er som beregnet skyldes det svakheter i utførelsen på byggeplass.

Vi har ikke regnet med å søke om ansvarsrett for prosjektet.

Nedenfor er gitt kostnadsestimater for mulige oppgaver.

Oppgave	Leveranse	Prisoverslag (eks. mva.)
Møter	-	Etter behov, medgått tid
Måling av utendørs jernbanestøy på mest utsatte fasade i ei uke	AKU-01, rapport om målt utendørs støy	Et punkt: kr. 40,000- Flere punkter: kr. 20,000- per stk.
Måling av lydisolasjon i fasade mot banen inklusiv vurdering av innendørs støynivå	AKU-02, rapport om lydisolasjon i fasaden	En måling: kr. 20,000 hvis bestilt sammen med AKU-01 Flere målinger: kr. 10,000- per stk-

Løpende rådgivning utover det som er angitt vil variere med hvor mye innspill og hjelp dere selv ønsker.

Målinger kan startes opp etter 20. mai. Levering av rapport vil bli ca. 3 uker etter oppstart.

Vi kan tilby følgende medarbeidere på dette prosjektet:

	Navn:	Timepris eks. mva.
Oppdragsleder	Sigmund Olafsen	Kr. 1,970-
Kvalitetskontrollør	Teresa F. Espejo	Kr. 1,590-
Oppdragsmedarbeider	Siv. ing. 0-5 års erfaring	Kr. 1,440-

Arbeidene utføres iht. NS 8401. Arbeidene er avgiftsbelagt. Timeratene over gjelder for oppgaver honorert etter medgått tid. For ubekvem arbeidstid (kl. 21:00 – 06:00 på hverdager og arbeid i helg og på helligdager) beregnes et påslag på 100% av timeraten. For arbeid etter medgått tid regnes et administrasjonstillegg på 3%. Kilometergodtgjørelse og reisekostnad etter statens satser. Timeratene indeksreguleres etter RIF's lønnsstatistikk for aritmetisk middellønn for samtlige årskull. Første gang 01.07.2024. Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid!

Med vennlig hilsen
Brekke & Strand Akustikk AS

Tilbud utarbeidet av:
Sigmund Olafsen

Fredensborg Bolig
v/ Adm. direktør Magnus Aune Hvam og Prosjektsjef Jon Atle Botn

Kværnerhøyden Borettslag
Arnljot Gellines vei 37a-c
0657 Oslo

Dato: 25. mars 2024
Svarfrist: 15. april 2024

Klage til utbygger: Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c

1. Innledning

Kværnerhøyden Borettslag, ferdigstilt sommeren 2023 og beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, er utsatt for betydelige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Denne støyen har en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene. Denne klagen tar for seg den nåværende situasjonen, belyser problematikken, og foreslår tiltak for å redusere støybelastningen for beboerne.

Borettslaget har over lengre tid forsøkt å avklare hvem som har ansvar for å iverksette støyreduserende tiltak for å beskytte beboerne mot helseskadelig støy. Svaret fra Bane NOR (vedlegg 2) på Robin Anderssons e-post (vedlegg 1) tydeliggjør at dette ansvaret ligger hos utbygger.



Bilde 1 viser Kværnerhøyden Borettslag med manglende støyreduserende tiltak mot støy fra jernbanen.
Foto: Robin Andersson

1.1 Situasjonsbeskrivelse og klagegrunnlag

Situasjonen borettslaget står overfor beskrives godt i et brev til Bane NOR (vedlegg 1) av Robin Andersson, en beboer i Kværnerhøyden Borettslag. Det er særlig beboerne i A-blokk (Arnljot Gellines vei 37a), som grenser nærmest til jernbanesporene, som lider mest av høy støy fra passerende tog. Denne støyen forstyrrer både den generelle freden og nattesøvnen.

En betydelig høydeforskjell fører til at støy direkte treffer fasadene. Dette forsterkes ytterligere av lydrefleksjoner fra fjellet mot Ekeberg, noe som gjør støyen enda mer påtrengende – til og med på balkonger og i soverom vendt mot Svartdalsparken og Ekeberg. Beboerne har selv målt støynivåer over 89 dB, og i visse tilfeller opptil over 95 dB utenfor fasaden i Arnljot Gellines vei 37a ved togbremsning. Dette er langt over helsemessig forsvarlige og i hovedsak lovlige nivåer. Noen av beboernes målinger fra soverom vendt mot jernbanesporene indikerer også støynivåer i underkant av, og i noen tilfeller over 50 dB med lukkede vinduer.



Bilde 2 viser trippelsporet rett utenfor A-blokken i Kværnerhøyden Borettslag.
Foto: Robin Andersson

Videre er jernbanesporene rett utenfor A-blokken en dedikert strekning for togmøter. Her bremser togene, noe som flere ganger i døgnet fører til ekstremt høye støynivåer med en gjennomtrengende kvalitet i det øvre frekvensregisteret.

Støysituasjonen beboerne i Kværnerhøyden borettslag opplever demonstrerer utbyggers mangelfulle ivaretakelse av sitt ansvar for å utrede og planlegge støyreduserende tiltak i henhold til relevante lover. Utbygger har oppført boliger egnet for permanent opphold helt inntil en tungt trafikkert, trippelsporet jernbane uten å implementere nødvendige støyreduserende tiltak. Dette kunne ha forhindret eller betydelig redusert støybelastningen for beboerne. I tillegg foreligger det en problematikk med lysforurensning fra togens lyssystemer grunnet mangelen på skjerming.

Mangelen på tiltak står i direkte konflikt med flere forskrifter, lover, standarder og bestemmelser, som vi skal se nærmere på videre i klagen.

2. Krav om tiltak

Borettslaget krever at det bygges en 5-6 meter høy støyskjerm langs relevante deler av Arnljot Gellines vei 37a-c (vedlegg 3). Høyden er basert på et estimat for å tilpasse seg høyden av støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad). Støyskjermen skal tilpasses høydeforskjellen mellom Arnljot Gellines vei 37a-c og motsatt side, for å alltid være høyere enn togene. Dette er nødvendig for å oppnå ønsket effekt.

Borettslaget krever også at støyskjermen har gode lydisolerende egenskaper, egnet for å beskytte beboerne mot helseskadelig og sjenerende støy, spesielt fra tung godstrafikk. Tiltaket er nødvendig for å rette opp den mangelfulle støyskjermingen, forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt og trygt bomiljø. Dette burde ha blitt adressert før ferdigstillelsen av byggeprosjektet.

Vi forventer at problemet blir utbedret snarest mulig for å unngå ytterligere helseskadelig belastning på beboerne i Kværnerhøyden borettslag.



Bilde 3 viser støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad).
Foto: Robin Andersson

3. Støyrapporten fra Norconsult

Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag mot utbygger angående støyproblemer fra togtrafikken ved Arnljot Gellines Vei 37a-c i Oslo, påpeker flere kritiske punkter i rapporten fra Norconsult, samt i utbyggers tilnærming til støyproblematikken. Disse punktene skal nå vurderes i lys av relevante lover og EU-direktiver om støy.

3.1 Valg av metode og beregningsgrunnlag

Norconsults metode for støyvurdering i Kværnerhøyden Borettslag, beskrevet i deres rapport, følger en standard tilnærming til støyberegning og støyvurdering i henhold til gjeldende retningslinjer og standarder. Denne standardmetoden innebærer typisk bruk av anerkjente beregningsmodeller for å estimere støynivåer basert på:

- Trafikktall
- Togtyper
- Hastigheter
- Avstander
- Terreng- og bygningsdata (for å modellere lydspredning og refleksjoner)

Beregningene tar utgangspunkt i Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk, en veletablert metode for å estimere støy fra jernbanetrafikk.

3.2 Begrensninger ved rapporten

Selv om metoden Norconsult har brukt er en standard metode for beregning av støy, har den tydelig sine begrensninger. Dette gjelder spesielt i komplekse og unike situasjoner som den Kværnerhøyden Borettslag står overfor.

Beboerne i Kværnerhøyden opplever støybelastninger som ikke er tilstrekkelig representert, adressert eller mitigert i Norconsults rapport. Rapporten tar heller ikke høyde for at strekningen utenfor Arnljot Gellines vei 37a er en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer at tog må bremse ned akkurat utenfor borettslagets tomt (i hovedsak Arnljot Gellines vei 37a). Dette fører til mange utslag av ekstrem dB og en gjennomtrengende kvalitet på støyen, noe den nåværende metoden ikke tar høyde for.

De unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden, som for eksempel høydeforskjeller i terreng sett opp mot den tresporede jernbanen, er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til i rapporten. Lydrefleksjoner fra nærliggende fjell forsterker støyen utover det standard beregningsmetoder kan forutsi. Begrepet "stille side" (mot Svartdalsparken) i støyrapporten fra Norconsult er misvisende. Beboere har registrert over 90 dB flere ganger i døgnet fra balkongen mot Svartdalsparken. En stille side eksisterer i realiteten ikke, da støyen fra togene ferdes uhindret mot fjellet, for så å sprette tilbake mot motsatt side av borettslagets fasade grunnet manglende støyskjerming i direkte nærhet til støykilden.

Det er dermed relevant å se på en mer nyansert tilnærming til å vurdere støy enn å beregne seg frem til et gjennomsnitt. Dette gjennomsnittet samsvarer ikke med realiteten og den effekten støyen har på beboerne.

Samlet sett peker disse observasjonene og opplevelsene på en diskrepans mellom den anvendte standardmetoden og behovet for mer tilpassede og nøyaktige vurderinger i spesielt støyutsatte områder. I situasjoner med betydelig støyeksponering, som ved Kværnerhøyden, er det kritisk å anvende metoder som er i stand til å gi et realistisk bilde av støybelastningen og som kan informere om effektive støyreduserende tiltak.



Bilde 4 viser de topologiske forholdene ved Kværnerhøyden. Der lyden reflekteres tilbake til "stille side" via høydedraget/fjellsiden (Høyenhall).
Foto: Robin Andersson

3.3 Juridisk vurderingsgrunnlag for situasjonen

3.3.1. Maksimale støynivåer overstiger tillatte verdier

Støyretningslinje T-1442/2021 fastsetter grenseverdier for støy fra veitrafikk og jernbane ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Den definerer to støysoner: gul og rød, med spesifikke krav til ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF) for hver sone.

- Gul sone:
  - Lden over 58 dB
  - L5AF over 75 dB
- Rød sone:
  - Lden over 68 dB
  - L5AF over 90 dB

Innendørs støynivå skal ikke overstige 42 dB i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5. Målinger utført av beboerne i Kværnerhøyden Borettslag viser at støynivåene overskrider de tillatte verdiene i støyretningslinje T-1442/2021. Dette gjelder både ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF).

Målinger viser:
- Lden over 68 dB (rød sone)
- L5AF over 90 dB (rød sone)

Innendørs støynivå:
- Over 42 dB i noen tilfeller

Disse målingene indikerer at støybelastningen for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag er helsemessig uakseptabel og i strid med gjeldende støyretningslinjer.

3.3.2. Manglende hensyn til unike topologiske forhold og støy fra togmøter

Klagen peker på at Norconsults rapport ikke tar tilstrekkelig hensyn til de unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden Borettslag og den direkte eksponeringen for tungt trafikkerte jernbanespor, spesielt med godstog. Dette er en svakhet, da både Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og EU-direktivet 2015/996 understreker viktigheten av å vurdere alle relevante faktorer, inkludert topografi, ved støyvurderinger. Disse direktivene krever en detaljert modellering av lydspredning og støypropagering fra jernbanekilder, noe som synes å være oversett eller undervurdert i Norconsults rapport.

Rapporten tar heller ikke tilstrekkelig hensyn til at området ligger ved en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer hyppige innbremsinger, som fører til høye topper i opplevd støy. Støyen som genereres har en skjærende kvalitet som kan være spesielt forstyrrende. Dette aspektet ved togtrafikken er kritisk, da det ikke bare er den kontinuerlige støyen som er relevant, men også de plutselige og gjentatte støytoppene som oppstår ved nedbremsing.

Denne typen støy kan ha en betydelig negativ innvirkning på livskvaliteten for beboerne i borettslaget. Det er derfor viktig at slike faktorer vurderes nøye i støyvurderinger, i tråd med både nasjonale og europeiske retningslinjer.

I henhold til Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal det tas hensyn til alle relevante støykilder og deres karakteristika ved planlegging av ny bebyggelse. Dette inkluderer spesifikke støykilder som togmøter og nedbremsinger, som kan generere høyere og mer skjærende støy enn vanlig togtrafikk.

EU-direktivet 2002/49/EF, kjent som Støydirektivet, krever at medlemslandene utarbeider og gjennomfører handlingsplaner for å redusere støyeksponering, spesielt i områder hvor støynivåene kan ha skadelige effekter på menneskers helse. Direktivet understreker behovet for å vurdere støyeksponeringen i sin helhet, inkludert de spesifikke støyhendelsene som kan ha særlig negative konsekvenser.

Videre er det i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5 om støy, tiltaksgrenser for eksisterende virksomhet som krever at støykilder som overskrider visse nivåer, må håndteres for å sikre at innendørs støynivåer er tilfredsstillende. Dette inkluderer å ta hensyn til spesifikke støyhendelser som kan føre til høyere støynivåer enn gjennomsnittet.

Samlet sett indikerer dette at Norconsults rapport og utbyggers håndtering av støyproblematikken ikke fullt ut har tatt høyde for den spesifikke og skjærende støyen som oppstår ved togmøter og nedbremsinger utenfor Kværnerhøyden Borettslag. Dette er en vesentlig svakhet ved støyvurderingen, som ikke synes å samsvare med de krav og retningslinjer som er satt for å beskytte beboere mot støyforurensning.

3.3.3 Unyansert vurdering av støytiltak

Klagen peker på at vurderingen av støytiltakene i Norconsults rapport er for unyansert. Dette strider mot EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet), som legger opp til en detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon. Direktivet fremmer bruk av lydspredningsmodeller og beregningsprosesser som tar hensyn til alle relevante faktorer, noe som synes å mangle i Norconsults tilnærming.

3.3.4 Tolkning av bygget som støyskjerm og manglende tiltak

Utbyggers tolkning av bygget i seg selv som en tilstrekkelig støyskjerm, uten å vurdere behovet for ytterligere støyreduserende tiltak, er en betydelig svakhet. Dette strider mot både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver som krever at støyfølsom bebyggelse beskyttes gjennom adekvate støyreduserende tiltak. Forskrift om miljørettet helsevern i bygninger og Støy- og forurensningsloven understreker nødvendigheten av å beskytte befolkningen mot støy. Å anta at bygget i seg selv er tilstrekkelig beskyttende, uten å vurdere behovet for ytterligere tiltak, er derfor ikke en bærekraftig antagelse, slik som det blir fremstilt i rapporten.

3.2.5 Manglende samsvar mellom antatte og opplevde støynivåer

Det er en markant forskjell mellom de støynivåene Norconsults rapport presenterer og de faktiske støynivåene beboerne i Kværnerhøyden Borettslag opplever. Denne forskjellen peker mot potensielle svakheter i den anvendte beregningsmetodikken eller de underliggende dataene. Ifølge EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet) er det essensielt at støykartlegging og vurdering reflekterer den reelle støybelastningen med størst mulig nøyaktighet. Dette kravet synes ikke å være tilstrekkelig møtt i dette tilfellet.

Rapporten viser til en "stille side" vendt mot Svartdalsparken. Imidlertid opplever beboerne at støy fra togene ikke blir dempet, men heller reflektert fra fjellet tilbake mot borettslagets fasader. Dette indikerer at støyvurderingen ikke fullt ut tar høyde for de komplekse akustiske forholdene i området, inkludert lydrefleksjoner, som kan forsterke opplevelsen av støyen betydelig. En mer detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering, som inkluderer disse faktorene, ville derfor være mer representativ for de faktiske forholdene beboerne står overfor.

3.2.6 Manglende hensyn til lysforurensning

Problemstillingen rundt lysforurensning fra togenes lyssystemer ved Kværnerhøyden Borettslag reiser spørsmål om juridiske mangler i forhold til manglende skjermingstiltak. Lysforurensning er en form for miljøforstyrrelse som kan ha direkte konsekvenser for beboernes livskvalitet, på lik linje med støyforurensning.

Juridisk sett, kan lysforurensning vurderes under forurensningsloven, som krever at forurensning ikke skal føre til skade eller ulempe for miljøet. Dette er relevant i dette tilfellet, da eksponeringen for lys treffer direkte på alle soverom vendt mot jernbanesporene. Forurensningsloven inkluderer også lysforurensning, som kan betraktes som en form for

forurensning som kan påvirke menneskers helse og trivsel. Plan- og bygningsloven (PBL) stiller også krav om at hensynet til miljø, inkludert lysforhold, skal ivaretas i planlegging og godkjenning av byggeprosjekter.

I denne sammenhengen er det relevant å peke på at utbygger og kommunen har et ansvar for å sikre at boligbygging i støy- og lysutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Dette inkluderer tiltak for å redusere lysforurensning, som for eksempel skjerming eller andre avbøtende tiltak for å beskytte beboerne mot uønsket lysinntrengning.

Det foreligger dermed en juridisk forpliktelse for utbygger til å vurdere og implementere nødvendige tiltak for å håndtere lysforurensning. Dette synes å mangle i det aktuelle tilfellet. Mangelen på skjermingstiltak mot lysforurensning kan derfor betraktes som et brudd på utbyggers forpliktelser til å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

3.4 Konklusjon av støyrapport og nåværende tiltak

Klagen avdekker betydelige svakheter i Norconsults rapport og utbyggers tilnærming til støyproblematikken i Kværnerhøyden Borettslag. Disse svakhetene omfatter en utilstrekkelig vurdering av de unike topografiske forholdene, en overfladisk behandling av støyreduserende tiltak, en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm, og en diskrepans mellom teoretiske beregninger og beboernes faktiske opplevelse av støy. Disse funnene er i strid med både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver, som begge krever en grundig, nyansert, og realistisk tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon for å beskytte mennesker mot helseskadelig støy.

Det er klart at standardmetoden for støyvurdering ikke fullt ut fanger opp den faktiske støybelastningen beboerne i Kværnerhøyden Borettslag utsettes for. Dette underbygger behovet for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering som tar hensyn til områdets spesifikke topologiske og akustiske forhold, samt faktiske støymålinger for å sikre validitet. Norconsults forslag om at bygget selv kan fungere som en støyskjerm, uten ytterligere tiltak, virker utilstrekkelig i lys av beboernes opplevde støynivåer. Dette reiser spørsmål om nødvendigheten av mer omfattende støyreduserende tiltak for å sikre beboernes livskvalitet og helse.

Gitt Kværnerhøyden Borettslags nærhet til en av de mest betydelige støykildene i Oslo – jernbanen – er det avgjørende at fremtidige støyvurderinger anvender mer avanserte og representative metoder. Dette bør inkludere detaljerte lydspredningsmodeller og faktiske støymålinger for å gi et mer nøyaktig bilde av støysituasjonen. En slik tilnærming vil være i tråd med nyere veiledninger og direktiver som fremmer bruk av avanserte beregningsmetoder og modeller for støyvurdering, som Cnossos-EU, og vil bidra til å sikre at tiltakene som implementeres faktisk adresserer og reduserer støybelastningen på en effektiv måte.

4. Oppsummering av klagen

Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag tar opp følgende:

- Alvorlige støyproblemer fra jernbanen som påvirker beboerne i Arnljot Gellines vei 37 a–c i Oslo, spesielt de i A-blokken nærmest togsporene.
- Støynivåer som overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.
- Utbygger har forsømt sitt ansvar for å utrede og planlegge nødvendige støyreduserende tiltak.
- Boliger egnet for permanent opphold er bygget inntil en tungt trafikkert jernbane uten tilstrekkelig støyskjerming.

Klagen krever:

- Utbygger bygger en 5-6 meter høy støyskjerm med gode støyskjermende egenskaper langs relevante deler av Arnljot Gellines vei.
- Begrunnet i høydeforskjellen mellom boligene og jernbanesporene, samt behovet for effektive støyskjermende egenskaper.

Kritikk av Norconsults støyrapport:

- Rapporten fra Norconsult har begrensninger og tar ikke hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger.
- Gir en altfor unyansert vurdering av støytiltakene.
- Har en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm.
- Viser et sykkelskur i tre med plasttak og påstår at dette gir adekvat skjerming, noe som ikke er tilfelle.
- Markant forskjell mellom de teoretiske støynivåene og antagelsene i rapporten og de faktiske støynivåene beboerne opplever.

Juridisk grunnlag for klagen:

- Utbygger har forsømt sitt ansvar i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Støyretningslinje T-1442/2021
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Støy- og forurensningsloven
- EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF
- EU-direktivet 2015/996
- Norsk Standard NS 8175
- Plan- og bygningsloven
- Likebehandlingsloven

Konklusjon:

- Det er behov for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering.
- Utbygger må sikre at støyreduserende tiltak er effektive og i tråd med krav og retningslinjer.
- Utbygger oppfordres til å ta ansvar og implementere nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

Oslo, 25. Mars 2024

Styret i Kværnerhøyden borettslag

Knut Valle, sign.	Vibeke Sørlie, sign.
Thor Kaspersen, sign.	Hege Røyert, sign.

Kopi sendt:
OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland

Vedlegg

- Vedlegg 1 - E-post til Bane Nor fra Robin Andersson
- Vedlegg 2 - Svar fra Bane Nor til Robin Anderson
- Vedlegg 3 - Situasjonskart som viser plassering av ønsket støyskjerm

Kilder

- Andersson, R. (2024, 14. mars). *Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia*. [E-post til Bane NOR]. Bane NOR - Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia.pdf.
- Furuholmen Eiendomsutvikling AS. (2019, 21. juni). *Støy fra jernbane - Arnljot Gellines vei 35*. Norconsult AS. Stoeyfaglig_notat.pdf.
- Hatlelid, S. (U.å.). *Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia*. Melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia.pdf.
- Miljø- og klimadepartementet. (2021). Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Hentet fra https://www.regjeringen.no/Utendørs støynivå:
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om miljørettet helsevern. Hentet fra https://lovdata.no/
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2002). Direktiv 2002/49/EF om vurdering og styring av omgivelsesstøy. Hentet fra https://eur-lex.europa.eu/Artikkel 1 Mål
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2015). EU-direktiv 2015/996 om fastsettelse av en felles støyindikator og metoder for å beregne støyeksponering. Hentet fra https://eur-lex.europa.eu/Lydspredningsmodell: Kapittel 2.5.4
- Standard Norge. (n.d.). NS 8175: Lydforhold i bygninger – Lydklassifisering av bygninger. Hentet fra https://www.standard.no/
- Nordisk Ministerråd. (1996). Nord96: Revidert beregningsmetode for skinnegående trafikk. Hentet fra https://www.norden.org/
- International Organization for Standardization. (2013). ISO 3095:2013 Akustikk - Måling av støy fra skinnegående kjøretøy. Hentet fra https://www.iso.org/
- Lovdata. (n.d.). Plan- og bygningsloven. Hentet fra https://lovdata.no/
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om konsekvensutredninger. Hentet fra https://lovdata.no/

Gmail **Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com>**

Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia

Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com> 14. mars 2024 kl. 10:52
Til: kundesenter@banenor.no

Kjære Bane NOR,

I forbindelse med det varslede arbeidet i Fagerlia, henvender vi oss til dere fra det nyetablerte borettslaget Kværnerhøyden (2023), beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, 0657 Oslo.

Vi har et hjertelig ønske om å be om deres bistand i forbindelse med at dere dere skal jobbe her her i området. Vi ønsker nemlig å tå ta opp et sensitivt emne som berører oss alle i borettslaget, nemlig støy fra togtrafikken.

Våre hjem, spesielt de som ligger nærmest jernbanesporene, påvirkes betydelig av lyden fra passerende tog. Vi er bekymret for hvordan dette påvirker vår hverdagslige ro og våre nattesøvn, spesielt med tanke på de minste blant oss, som min 9 måneder gamle datter som har soverommet vendt mot jernbanen.

Kværnerhøyden - hvordan vår situasjon er
Det er forskjell på boligene på denne siden av togsporene. På kartet ser ting kanskje likt ut, men i virkeligheten er det ikke det. I vårt tilfelle med Kværnerhøyden borettslag, er det en uheldig høydeforskjell som gjør at lyden fra den høyt og tungt trafikkerte strekningen, treffer rett på fasaden. Nabo-borettslagene på denne siden av togsporene, blir i mye større grad skjermet av terengen og andre topologiske forskjeller (fjellvegg, høydeforskjell, kuller etc.). Dessverre kommer vi ganske kort ut av dette som får alt rett på oss. Selv på balkongen som er vendt mot Svartdalsparken, er støynivået veldig høyt. Mobilen har flere ganger registrert over 100db og i noen tilfeller 118 db. Lyden spretter rett tilbake på oss fra fjellet opp mot Ekeberg.

Vi forstår at det allerede er gjort tiltak for å redusere støy på andre deler av jernbanenettet (for eksempel på Etterstad-siden), og vi håper at det kan vurderes lignende tiltak for vårt område. Det er jo ingen forskjell på oss sånn sett, vi er også mennesker som bor langs togskinnene og vil gjerne ha samme forutsetninger å bli skjermet fra støy som oppleves som helseskadelig.

I forbindelse med de planlagte arbeide på Fagerlia
Derfor ønsker vi å foreslå at det i forbindelse med de planlagte arbeidene vurderes å sette opp en høy og effektiv støyskjerm langs strekningen som berører vårt borettslag. Eller, i det minste, be noen av deres ledere for dette oppdraget om å følge opp og vurdere hva slags støyvegg man kan lage om ikke altfor langt frem i tid. Vi vet at dette vil gjøre en stor forskjell for livskvaliteten for alle beboere her i Kværnerhøyden, men også andre som passerer forbi her til daglig.

Vi er åpne for dialog og eventuelle forslag dere måtte ha for å adressere denne utfordringen, og vi er mer enn villige til å bidra der vi kan for å finne en god løsning. Vi håper på et positivt og konstruktivt samarbeid for å forbedre boforholdene for innbyggerne i Kværnerhøyden.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere vår forespørsel. Vi ser frem til å høre fra dere og håper på en løsning som gagner alle parter.

Med vennlig hilsen,
Robin Andersson - Beboer i Arnljott Gellines vei 37A

BANE NOR

Robin Andersson

Dato: 18.03.2024
Saksref: 202404187-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ståle Hatlelid
Telefon:
Mobil: +4791650255
E-post: stale.hatlelid@banenor.no

Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia

Vi viser til innmeldt henvendelse gjeldende støy fra Hovedbanen ved Arnljot Gellines Vei 37A-B-C i Oslo kommune.

Bane NOR ga i 2019 tillatelse etter jernbaneloven § 10 til oppføring av et leilighetsbygg i tillegg til opparbeidelse av fortau avkjøring og støyskjerm. Vi forutsetter at boligen oppføres i henhold til TEK17 og at krav til innendørsstøy blir tilfredsstillende ivaretatt. Det er utbygger og kommunens ansvar å sørge for at boligutbygging i støyutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Vi forutsetter at kommunen som plan- og bygningsmyndighet følger opp krav til støy i sin behandling av saken.

I forbindelse med arbeidene med Fagerlia / Loelva bru så skal vi her utføre fornyelsestiltak i jernbaneinfrastrukturen. Vedlikehold av jernbane kan i flere tilfeller medføre lavere støynivå fra togene.

Bane NOR har i aller høyeste grad forståelse for at støy er plagsomt. Bane NOR forvalter i overkant av 4000 kilometer med jernbane i Norge, langs disse strekningene er det er omtrentlig 300 000 boliger. Vi er derfor nødt til å nytte et likebehandlingsprinsipp, og siden vi ikke har tiltaksplikt ovenfor eiendommen Arnljot Gellines vei 37A-C vil vi ikke vurdere tiltak ved adressen.

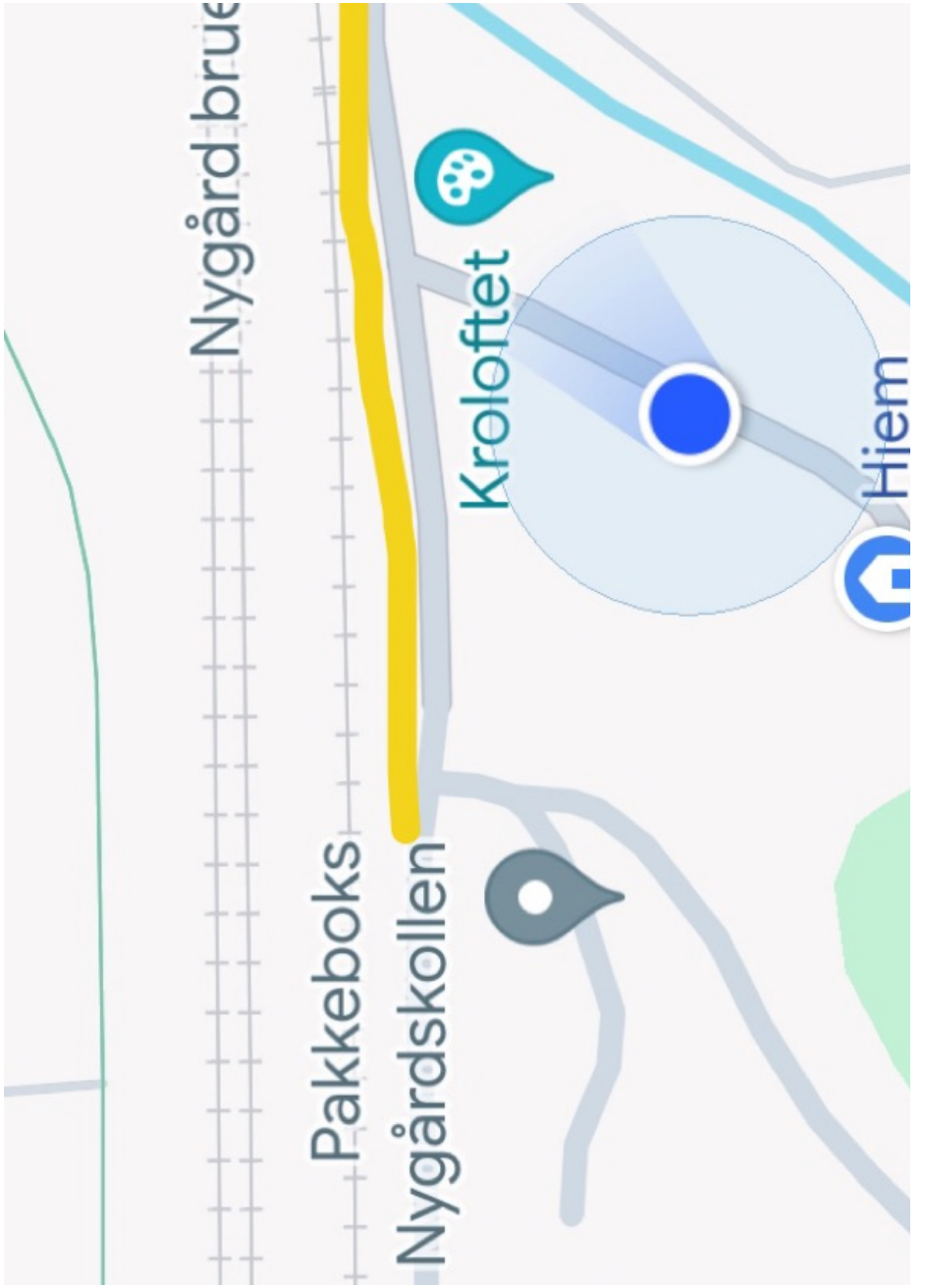
Det er også mulig å rådføre seg med kommunen i saker som gjelder støyplage da støy også håndteres i forskrift om miljørettet helsevern.

Med vennlig hilsen

Ståle Hatlelid
Saksbehandler
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

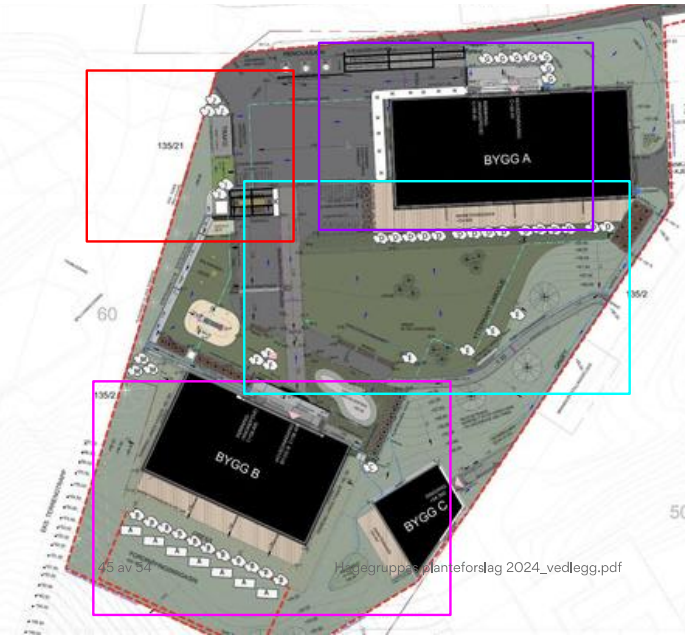
Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Vedlegg 1 - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia - Svar til utbygger - Arnljot Gellines Vei 37A-B-C_250324 2.pdf



Kværnerhøyden Brl. Hagegruppas planteforslag

- Område #1
- Område #2
- Område #3
- Område #4



Område #1

- A - Dyrkekasser
- B - Hekk med busker med spiselige bær
- C - klatreplante/busk med spiselige bær





DYRKEKASSER: Dyrkekasser i cortenstål finnes i flere størrelser. Her kan beboere dyrke sine egne planter.



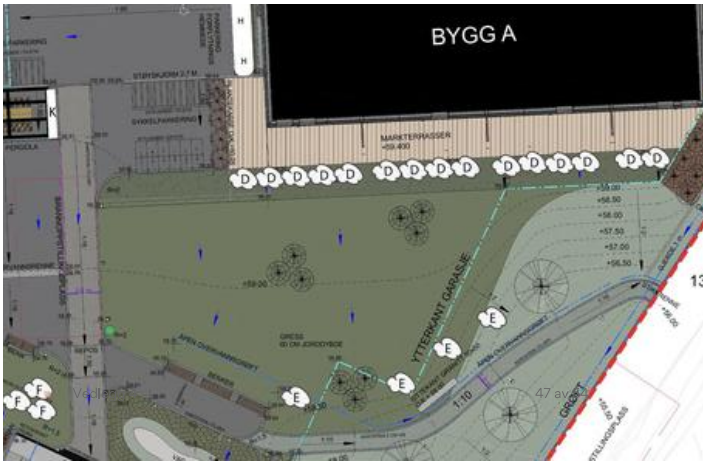
BÆRBUSKER: F.eks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av hverandre og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted



BJØRNEBÆR: Bjørnebær er en flott og dekorativ klatreplante. Den har hvite blomster på sommeren og får svarte, spiselige bær på sensommeren.

Område #2

- D - Bøkehekk
- E - Ulike frukt/bærtrær
- F - Bærbusker





HEKK: F.eks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren - god skjerming hele året!



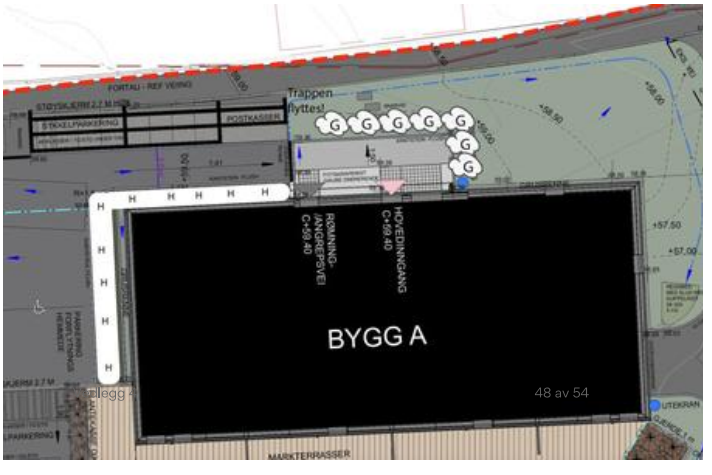
FRUKTTRÆR: F.eks kirsebærtrær som gir en vakker blomstring om våren og deilige frukter sommer og høst.



BÆRBUSKER: F.eks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av hverandre og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted

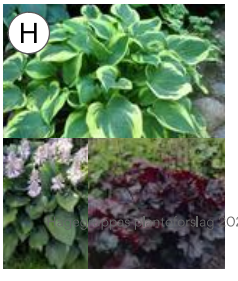
Område #3

- G - Bøkehekk
- H - Bladliljer og alunrot





HEKK: F.eks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren. Gir god skjerming hele året!



ALUNROT OG BLADLILJER: Kombinasjon av planter som trives i skyggen i lite jord. F.eks bladliljer og alunrot.

Område #4

- I - Klatreplante
- J - Prydbusker
- K - Plantekasse med prydgress/bambus





KLATREHORTENSIA: Klatrehortensia kan forvandler en 'naken' vegg til en grønn oase. Vokser raskt. Blomstrer i juli og august. En humlefavoritt! Skal ledes til pergolaen.



Prydbusker: F.eks syrin



KASSER MED PRYDGRESS: Kasser i cortenstål med f.eks prydgress for å gi skjerming og skape litt atmosfære på uteplassen

Forslag til retningslinjer for lån av pallekarmer i Kværnerhøyden borettslag

§ 1. Ansvar og tildeling

Hagegruppa i Kværnerhøyden borettslag er ansvarlig for forvaltning og utlån av pallekarmer til beboere for dyrking av vekster på borettslagets eiendom. Beboere kan melde sin interesse for lån av pallekarmer til hagegruppa. Tildeling av pallekarmer følger "først-til-mølla"-prinsippet. En venteliste etableres for beboere som ikke får tildelt pallekarm i første runde. Beboere kan melde seg på venteliste ved å sende melding til hagegruppa.

§ 2. Bekreftelse av lån

Låntakere av pallekarmer fra foregående år må innen 1. mars bekrefte sitt ønske om å fortsette dyrking i pallekarm. Bekreftelse sendes til hagegruppa. Dersom hagegruppa ikke mottar slik bekreftelse, tildeles pallekarmen(e) andre interessenter.

§ 3. Bruk av pallekarmer

Hagegruppa foretar en tilsynsrunde rundt 15. mai. Ved tvil om at pallekarmen er i bruk, mottar leietaker et skriftlig varsel om at arealet må stelles innen 1. juni. Dersom pallekarmen ikke er stelt innen fristen, mottar låntaker skriftlig oppsigelse fra hagegruppa. Pallekarmen tildeles da en ny låntaker fra ventelisten.

§ 4. Forbud mot sprøytemidler

Bruk av sprøytemidler i pallekarmer er forbudt. Dette av hensyn til barn og fremtidige brukere.

§ 5. Klargjøring for ny sesong

Låntaker er ansvarlig for å klargjøre pallekarmen for ny sesong. Planter skal kuttes ned og ryddes bort. Bar (svart) jord bør dekkes med gressklipp og løv for å gi næring og beskyttelse til mikroorganismer gjennom vekstsesongen og eventuelt vinteren.

§ 6. Forebygging av jordbårne sykdommer

Poteter og grønnsaker fra matbutikker, samt planter med jord fra andre hager kan ha med seg plantesykdommer. For å forebygge jordbårne rotsykdommer (nematoder og virus) er det viktig å følge disse retningslinjene:

- Benytt kun sertifiserte planter, frø eller annet formeringsmateriale, som stiklinger, rotknoller, settepoteter, osv. fra hagesentre e.l.
- Unngå bruk av jord fra andre hager, da dette kan inneholde plantesykdommer.
- Vær nøye med hygiene ved håndtering av planter og jord.

Ved mistanke om jordbårne sykdommer, ta kontakt med hagegruppa for veiledning.

§ 7. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra og med [dato for vedtak], og vil fra og med denne dato være en del av husordensreglene til Kværnerhøyden borettslag.

§ 8. Endring av retningslinjer

Endring av disse retningslinjene kan kun foretas av generalforsamlingen i Kværnerhøyden borettslag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 2362 **Selskapsnavn:** Kværnerhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Røyert er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Manglende støyskjerming

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Hagegruppas planteforslag

Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Røyert

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Camilla Vik

☐ Martine Kittilsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rabiye Vurucu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aksana Valantsevich Owren

☐ Camilla Vik

☐ Martine Kittilsen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kværnerhøyden Borettslag

Organisasjonsnummer: 927591480
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Hege Røyert foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Røyert er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Rolf Otto Torbjørn Ergon innstilles som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 41
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Manglende støyskjerming

Fremmet av: Robin Andersson, eier av andel 16

Bakgrunn

Kværnerhøyden Borettslag, beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, har siden ferdigstillelsen sommeren 2023 vært utsatt for alvorlige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Dette har hatt en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene.

Til tross for gjentatte forsøk på å løse situasjonen gjennom dialog med utbygger, har borettslaget ikke oppnådd nødvendige tiltak for å redusere støybelastningen. En støyrapport fra Norconsult, som utbygger har basert seg på, har vist seg å ha betydelige begrensninger og har ikke tatt hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger. Dette har ført til at de faktiske støynivåene beboerne opplever, langt overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.

Oppsummering

Forslaget om tildeling av kr. 145.000,- foreslås hentet fra bokført driftsoverskudd og vil ikke gå ut over felleskostnader. Dette skal dekke:

-

Juridisk håndtering av støyproblemer (Utforming av klage ca 10-15 timers arbeid av jurist med ekspertise innenfor fagområdet)

- Ny støyrapport. Borettslaget går til anskaffelse av en ny støyrapport som benytter seg en annen støy- og spredningsmodell for å beregne støyen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å sette av midler for juridisk eskalering av klage angående støyskjerming. Styret ønsker at det utarbeides et realistisk kostnadsoverslag, men vil garantere at tiltaket gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer og uten at det vil gi økte felleskostnader.

Tilleggsinformasjon fra styret
Styret er allerede i dialog med aktuelle firma som kan utføre nye målinger og utarbeide ny støyrapport. Vi har mottatt et prisestimat fra Brekke & Strand Akkustiikk AS. Se vedlegg,

Styret vedlegger også vår klage til utbygger vedrørende manglende støyskjerming. Klagen er utformet i samarbeid med beboer Robin Andersson. Klagen redegjør for den uakseptable støysituasjonen beboerne i borettslaget er utsatt for, og presenterer krav om nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

Styret mottok svar fra utbygger 16. april 2024. Utbyggers utgangspunkt er at Kværnerhøyden er prosjektert og oppført iht. gjeldende retningslinjer. De vil likevel ta en ekstra gjennomgang av forutsetninger i støyprosjekteringen og ber om at evt. nye støymålingene gjort av fagpersoner oversendes for vurdering av deres fagkyndige.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Hagegruppas planteforslag

Fremmet av: Hagegruppa v/Hege Røyert

Hagegruppa på Kværnerhøyden har per i dag 10 medlemmer. Gruppa har som mål å skape trivelige og innbydende uteområder for alle beboere i Kværnerhøyden. Vi tror at et frodig og levende uteområde ikke bare vil bidra til økt trivsel og bokvalitet, men vil også bidra til å øke verdien på boligene i borettslaget.

Hagegruppas planteforslag
Hagegruppa har utarbeidet et detaljert forslag for beplantning av Kværnerhøyden Borettslag, som inkluderer en variert blanding av dyrkekasser, hekker, frukt- og bærtrær, bærbusker, blomster og dekorative planter for fire utvalgte områder innenfor borettslaget. Forslaget er nærmere beskrevet i vedlegget og omfatter:

- Område #1: Innføring av dyrkekasser i cortenstål for beboernes egendyrk, hekk med busker med spiselige bær som rips og solbær, og klatreplanter/busker med spiselige bjørnebær.
-

Område #2: En bøkehekk for skjerming gjennom alle årstider, utvalg av frukt□og bærtrær som kirsebærtrær, samt flere bærbusker for samplanting.

- Område #3: Bøkehekk kombinert med skyggetålende planter som bladliljer og alunrot, ideelt for områder med lite direkte sollys.
- Område #4: Inkluderer klatrehortensia for å forvandle vegger til grønne oaser, prydbusker som syrin, og plantekasser med prydgress eller bambus for å skape atmosfære og skjerming på uteplassen.

I vedlegget presenteres også retningslinjer for lån av dyrkekasser til dyrking, inkludert ansvarsområder, tildelingsprinsipper samt bruk og vedlikehold av pallekarmene.

Beplantningen skal gjennomføres som en del av en organisert dugnad under ledelse av Hagegruppa, i tett samarbeid med driftsleverandør/gartner for å sikre korrekt gjennomføring.

Valg av planter vil også gjøres i tett samarbeid med fagperson/gartner for å sikre at vi velger bærekraftige planter som vil etablere seg vellykket og trives over tid.

Hagegruppa blir gitt det overordnede ansvaret for å koordinere og gjennomføre innkjøp, beplantningen, inkludert organisering av dugnaden, tilsyn med lån av dyrkekasser, og veiledning til beboere om vedlikehold og forebygging av plantesykdommer. Retningslinjene for lån av dyrkekasser, som beskrevet i Hagegruppas forslag, inkorporeres i borettslagets husordensregler, med ikrafttredelse fra vedtaksdato.

Kostnader og budsjett
Det estimeres at den totale kostnaden for å implementere planteplanen vil beløpe seg til omtrent NOK 47.500. Dette budsjettet er ment å dekke alle nødvendige utgifter forbundet med anskaffelse av planter, materialer, og andre ressurser som kreves for en vellykket gjennomføring av prosjektet.

Estimert budsjett planteplan
Frukttrær og bærbusker 8 000
Prydplanter og stauder 20 000
Hageutstyr 15 000
Jord og gjødsel 4 500
Sum estimerte kostnader 47 500

Forslag til Vedtak for Generalforsamlingen
Med bakgrunn i Hagegruppas planteforslag, foreslås følgende vedtak for generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag:

- Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas planteforslag for de fire utvalgte områdene i borettslaget, som beskrevet i vedlegget.
- Generalforsamlingen pålegger Hagegruppa å utarbeide en detaljert framdriftsplan og kostnadsoverslag.
- Generalforsamlingen autoriserer styret til å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett
- Generalforsamlingen bekrefter at beplantningsprosjektet skal gjennomføres som en dugnad med Hagegruppa som ansvarlig.

Dette forslaget legges frem for generalforsamlingen til godkjenning, for å sikre et vakkert og bærekraftig utemiljø som alle beboere i Kværnerhøyden Borettslag kan nyte godt av.

Styrets innstilling
Styret i Kværnerhøyden Borettslag har gjennomgått Hagegruppas planteforslag og de tilhørende retningslinjene for lån av dyrkekasser med stor interesse. Styret stiller seg bak det fremlagte forslaget og

Transaksjon 09222115557518082929 Signert HR, ROTE

anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette for å fremme et grønnere og mer bærekraftig borettslag for alle beboere.

Styret understreker betydningen av følgende punkter i forslaget:

- **Godkjenning av planteforslag:** Styret ser stor verdi i å iverksette Hagegruppas omfattende og gjennomtenkte planteforslag. Det legges vekt på forslagets potensial til å forbedre borettslagets estetikk og miljøkvalitet for nåværende og fremtidige beboere.
- **Utarbeidelse av framdriftsplan og kostnadsoverslag:** Styret anerkjenner nødvendigheten av en detaljert framdriftsplan og et realistisk kostnadsoverslag. Dette vil sikre en effektiv og målrettet gjennomføring av beplantningsprosjektet. Styret forplikter seg til å arbeide tett sammen med Hagegruppa for å realisere disse planene.
- **Integrering av kostnader i årsbudsjettet:** Styret forstår betydningen av å sikre finansiell støtte til prosjektet. Det bekreftes at styret vil ta ansvar for å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett, og garanterer at prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer.
- **Dugnadsbasert gjennomføring:** Styret verdsetter initiativet til å gjennomføre beplantningsprosjektet som en dugnad. Dette vil ikke bare bidra til å redusere kostnader, men også styrke samholdet og fellesskapsfølelsen blant beboerne. Styret støtter Hagegruppa i deres rolle som prosjektansvarlig og ser frem til et aktivt samarbeid med beboerne.

Avsluttende Anbefaling

Med bakgrunn i de positive aspektene ved Hagegruppas planteforslag, oppfordrer styret generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Dette vil være et viktig skritt mot et mer levende, vakkert, og bærekraftig borettslag. Styret forplikter seg til å gi sin fulle støtte og engasjement i gjennomføringen av dette prosjektet, til glede for alle beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

En styreleder skal velges for 1 år

Styreleder Knut Valle har av personlige årsaker valgt å trekke seg fra styret. Styret søkte etter kandidater på Vibbo den 19. april, men fikk ingen henvendelser eller kandidater til stillingen som styreleder. Hege Røyert, som i dag fungerer som styreleder, har derfor blitt innstilt til å ta over vervet permanent. Styret er sikker på at Hege Røyert vil bli en dyktig og engasjert styreleder, og vi ber generalforsamlingen om å velge henne til denne viktige rollen.

Ett styremedlem skal velges for 1 år

Da Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september overtok varamedlem Rabiye Vurucu hennes oppgaver i styret. Rabiye har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem.

Ett styremedlem velges for 2 år
Styret har mottatt to søknader til vervet som styremedlem for en periode på 2 år. Begge kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Ett varamedlem velges for 1 år

Styret har mottatt tre kandidater til vervet som varamedlem til styret for en periode på 1 år. Alle kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 1 år
- Ett styremedlem velges for 2 år
- Ett varamedlem velges for 1 år

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Røyert (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Røyert

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Vik (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Kittilsen
Camilla Vik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rabiye Vurucu (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rabiye Vurucu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Kittilsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Kittilsen
Aksana Valantsevich Owren
Camilla Vik

Protokollen signeres av:

Møteleder Hege Røyert /s/

Protokollvitne Rolf Otto Torbjørn Ergon /s/

Etter valgene i generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for
Styreleder	Hege Røyert	2024 - 2025
Styremedlem	Vibeke Sørlie	2023 - 2025
Styremedlem	Tor Aksel Kaspersen	2023 - 2025
Styremedlem	Rabyie Vurucu	2024 - 2025
Styremedlem	Camilla Vik	2024 - 2026
Varamedlem	Martine Kittilsen	2024 - 2025

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518082929

Dokument

Årsmøteprotokoll Kværnerhøyden Brl
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-05-22 12:18:26 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-05-22 16:50:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Hege Røyert (HR)	Rolf Otto Torbjørn Ergon (ROTE)
Signert 2024-05-22 12:18:56 CEST (+0200)	*Signert 2024-05-22 16:50:08 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
ARNLJOT GELLINES VEI 37A

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508328
8398221

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.135 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20250324 for ARNLJOT GELLINES VEI 37A.

GNR. 135 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.2017.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3526.6 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

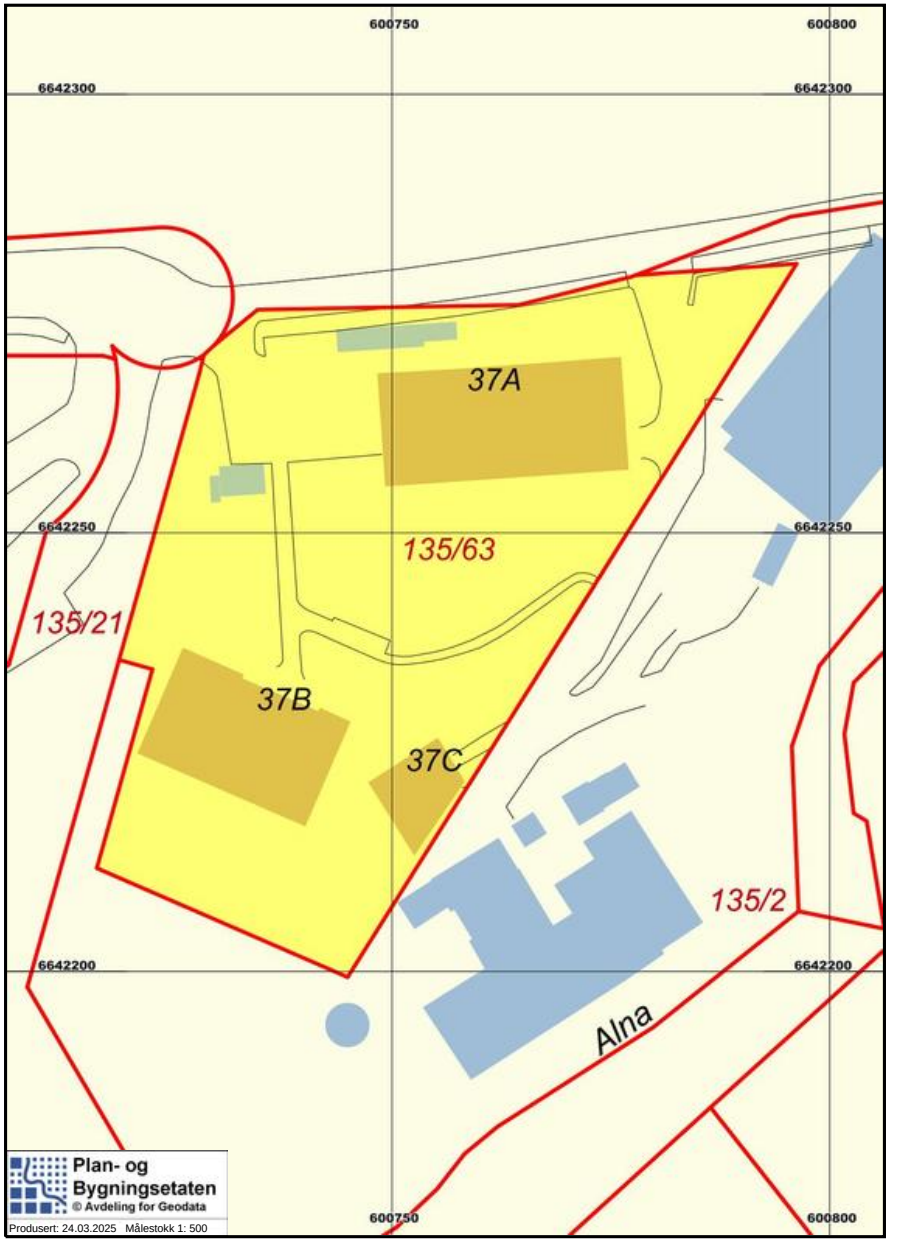
Kristin Tveit
Enhetsleder

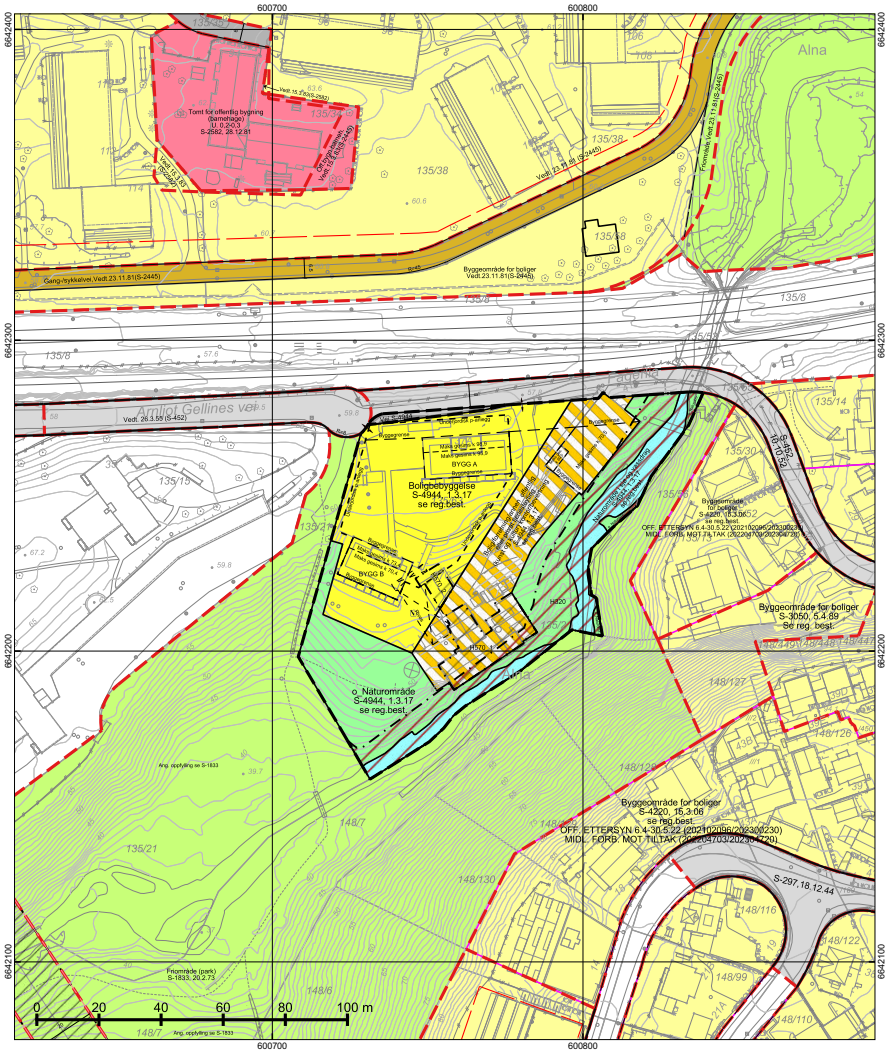
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org nr: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140147/ 86508328

Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 135/63

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3020 - Naturområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

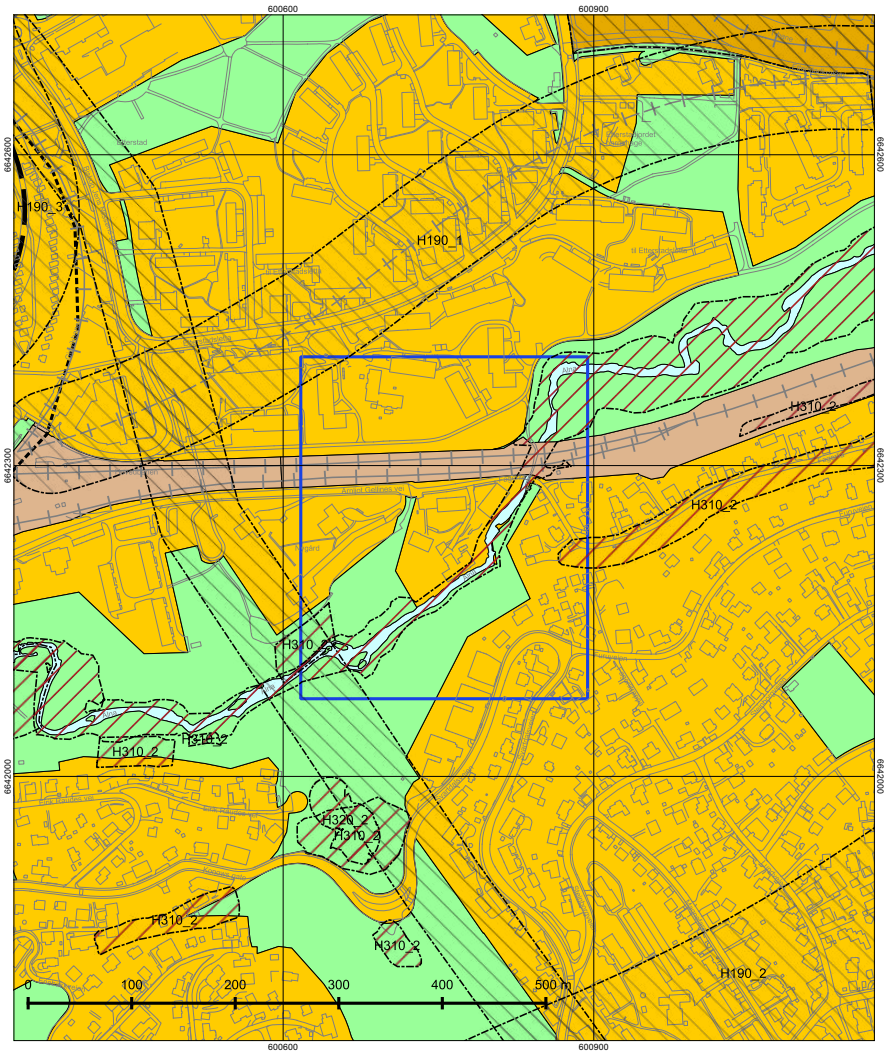
Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140147/ 86508328
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/63

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: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140147/86508328
Deres ref.: 61383/ MAGR@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

S-4944

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Arnljot Gellines vei 35, Svartdalen.

Vedtaksdato: 01.03.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201401120
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201401120

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARNLJOT GELLINES VEI 35
GNR. 135, BNR. 2 M.FL.

§ 1 *Avgrensning av området*
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIB-201401120-2 og datert 14.03.2016.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kunst og kultur)/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg

Grønnstruktur
- Naturområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner
- Flomfare H320
- Bevaring kulturmiljø H570_1, H570_2

§ 3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Utnyttelse
Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) skal ikke overstige %-BRA = 148 %.
Parkering for bil på terreng medregnes i utnyttelsen med 18 m^2 per plass.

3.2 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.3 Parkering
Parkering for bil og sykler skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, den tette byen. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal etableres gjesteparkering for boligbebyggelsen på terreng i tilknytning til adkomst vest for bygg A og i underjordisk parkeringskjeller. Det skal etableres gjesteparkering for de resterende formålene vest for det tidligere næringsbygget ved Fagerlia. Sykkelparkering skal plasseres ved inngangspartiene for blokkene og i parkeringskjeller.

3.4 Gangvei og sti
Det skal etableres en gangvei gjennom området fra Fagerlia mellom bygg A og det tidligere næringsbygget, og frem til det verneverdige fabrikkbygget. Gangveien skal være adkomst til det verneverdige fabrikkbygget og det tidligere næringsbygget mot Fagerlia. Gangveien skal kobles sammen med stien til Svartdalsparken. Stien bør utformes uten inngrep i terreng og vegetasjon. Der stien ligger i naturområdet, se § 7.

3.5 Ubebygde arealer og vegetasjon
Eksisterende terreng og vegetasjon ned mot Alnavassdraget skal i størst mulig grad bevares, med unntak av tiltak for sikring av bygninger og vegetasjon mot flom og erosjon. Det skal ikke bygges støttemurer som er til hinder for bevegelse ned mot elverommet. Ved plassering av interne veier og adkomst skal det tas hensyn til eksisterende terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og større terrenginngrep unngås.

Nordvest på planområdet skal det plasseres vegetasjonsskjerm og støyreduserende elementer for å skjerme uteoppholdsarealene for støy fra jernbanen.

3.6 Uteoppholdsareal
Det skal være minst 1000 m² felles uteoppholdsareal. Felles takterrasser kan inkluderes i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten, på tak, balkong eller terreng. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal forbeholdes boligene.

Det skal anlegges lekeplass plassert nordvest i planområdet. Støyskjerming kan utformes som en del av lekearealene.

Over underjordisk parkeringskjeller skal det være minimum 60 cm jorddybde og egne plantekasser for større planter.

Det skal benyttes belysning som gir godt opplyste gangveier, samtidig som de ikke gir sjenerende lys for leilighetene som ligger på bakkeplan.

3.7 Utomhusplan/ Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan/landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200, samt takterrasser i målestokk 1:100. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, trær som bevares, vegetasjon, oppholdsarealer, terrengtilpasning mot naboeiendommene, lekeplasser, kjørearealer, gangareal, sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering og overvannshåndtering.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente planen før midlertidig brukstillatelse gis.

3.8 Leilighetsfordeling
For alle nybygg gjelder at maksimum 35 % av leilighetene i tiltaket skal ha et bruksareal på 35-50 m² BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA hvorav inntil 20

% kan bygges som en kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

3.9 Støy
Anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller nyere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for uteoppholdsarealer ved utarbeiding av søknad om tillatelse til tiltak.
Alle leiligheter skal ha minst en stille side.
Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

3.10 Overvann
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

3.11 Fjernvarme
Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 4 *Bebyggelse og anlegg – bolig*

4.1 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsegrenser som angitt på plankartet.

Balkonger kan krage ut over byggegrenser med inntil 2,5 meter fra veggliv, men må da være minimum 3 meter over ferdig planert terreng.

De siste 3 meterne opp til maksimal gesims ved kote 98,9 og kote 73,4 skal kun benyttes til takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, samt rekkverk og støyskjerming. På bygg A kan takoppbygg for heis og trapp maksimalt utgjøre 50 m^2 og på bygg B kan takoppbygg for heis og trapp maksimalt utgjøre 25 m^2.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsegrense på plankartet og skal bygges helt under terreng slik at det ikke blir terrengfyllinger høyere enn eksisterende terreng.

Avfallsstasjoner plasseres ved innkjøring fra snuplass ved Arnljot Gellines vei.
Avfallsstasjoner skal være nedgravde.

4.2 Utforming
Innenfor området skal det sørges for at bygningene både har arkitektonisk slektskap og godt arkitektonisk uttrykk. Farger skal være nedtonet. Fasade som vender mot jernbane skal utføres

slik at den ikke oppfattes som lukket og introvert. Fasadekledning skal virke dempende på refleksjonsstøy fra jernbanen.

Ny bebyggelse skal formes som punkthus med flate tak. Det skal etableres takterrasser. Takterrassen skal utformes med inndeling i –, og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder. Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Rekkverk på takterrassen på blokk B skal trekkes inn 3 meter fra ytterkant gesims som vender mot Svartdalsparken. Takterrassene skal skjermes mot støy fra jernbanen. Skjermingen skal utføres i transparente materialer.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Sokkelhøyde skal ikke være mer enn 1 meter over ferdig planert terreng.

§ 5 *Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet.

Det tidligere industribygget mot Fagerlia kan rives eller ombygges. Bygningen skal ha et industrielt preg i form og uttrykk.

Det skal etableres takterrasse på det tidligere industribygget. Takterrassen skal utformes med inndeling i –, og møblering av ulike oppholdssoner. Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming Takterrassene skal skjermes mot støy fra jernbanen. Skjermingen skal utføres i transparente materialer.

De siste 3 meterne opp til maksimal gesims ved kote 70,5 skal kun benyttes til takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, samt rekkverk og støyskjerming. Takoppbygg kan utgjøre maksimalt 75 m^2.

Eksisterende verneverdig fabrikkbygning skal bevares og settes i stand, jf. § 9.2.

§ 6 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Vei*
Veien skal opparbeides som vist på kartet.

§ 7 *Grønnstruktur – Naturområde*
Naturområdet skal være offentlig.

Eksisterende terreng og vegetasjon i naturområdet skal bevares. Det tillates kun tiltak i terrenget for sikring av bebyggelse mot flom og erosjon. Vegetasjon langs elveløpet tillates kun fjernet for sikring mot flom og erosjon og for vedlikehold av eksisterende bebyggelse.

Ny sti som forlengelse av gangvei ned til Svartdalsparken skal følge terrenget med hensyn til fall.

Alle søknadspliktige tiltak som berører naturområdet skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det fattes vedtak.

I anleggsperioden for ny bebyggelse skal arealer innenfor Grønnstruktur- Naturområde være sikret mot utfylling og påvirkning fra byggeplass.

§ 8 *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Naturområde i sjø og vassdrag*
Areal regulert til naturområde i sjø og vassdrag er i sin helhet avsatt til hensynssone flom, jf. § 9.1

§ 9 *Hensynssoner*

9.1 Flom og erosjonsfare H320
Bebyggelse og terreng som omfattes av faresonen skal sikres mot flom og erosjon. I bebyggelse skal rom med gulv lavere enn nivå for 100 års flom, kun tillates benyttet til tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens (tiltak med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser), med mindre det utføres tiltak som sikrer mot konsekvenser av flom. Rom som omfattes av faresonen kan ikke benyttes til varig opphold.

Nødvendige sikringstiltak mot flom og erosjon i hensynssonen H320 skal tilpasses eksisterende bygninger og terreng.

9.2 Bevaring kulturmiljø H570
H570_1
Bebyggelse som omfattes av hensynssonen på plankartet skal bevares og tillates ikke revet.

Bygningens eksteriør skal bevares. I tilfeller der eksteriør har blitt endret i forhold til originalt/ tidligere uttrykk kan det tilbakeføres til opprinnelig/ eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking mm bevares. Det kan tillates endringer av eksteriør i forbindelse med sikring mot flom og erosjon innenfor hensynssone H320.

Fabrikkbygningens eksteriør og pipe skal tilbakeføres til originalt uttrykk. Det kan tillates enkelte terrenginngrep rundt fabrikkbygningen innenfor en avstand av 4 meter fra fasadeliv der terreng forsøkes tilbakeført til originalt nivå. Disse terrenginngrepene skal ikke innebære oppsetting av støttemurer eller andre elementer som hindrer fri passasje rundt bygning. Sikringsgjerde mot Alnaelva kan tillates.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt grunnet brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

H570_2
Denne delen av bygningen kan demonteres for oppføring av ny boligbebyggelse, men skal da gjenoppbygges. Ved gjenoppbygging skal fotavtrykket etter eksisterende bygning følges, og det skal benyttes mest mulig gjenbruk av demonterte materialer.

Den midtre delen mellom hensynssonene kan rives, mellom 3 til 6 meters bredde, for å lage en passasje og opprettholde kontakt og bevegelse mellom Fagerlia og Svartdalsparken.

§ 10 *Rekkefølgebestemmelse*

10.1 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal den verneverdige fabrikkbygningen være sikret mot videre forfall, og eksteriør skal være tilbakeført til opprinnelig/ eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

10.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal asfalterte dekker i skråningen mellom eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med rene, drenerende masser og revegeteres med stedegen vegetasjon.

10.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal vegetasjon som fjernes i forbindelse med sikringstiltak være reetablert med stedegen vegetasjon.

10.4 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal fortau (fra Arnljot Gellines vei til broen i Fagerlia) og del av Fagerlia privatvei være opparbeidet og ferdigstilt.

10.5 Før det gis brukstillatelse for boligene skal regulert veiareal være ferdig opparbeidet.

10.6 Før det gis brukstillatelse for boligene skal det etableres støyskjerm mot jernbanesporet. Skjermen skal være mellom 2 og 4 meter høy, og inntil 150 meter lang.

10.7 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal trappen (turveiforbindelsen) fra Arnljot Gellines vei og ned til Alnaelva, gjennom arealet regulert til friområde (park) vest for planområdet, settes i stand. Istandsetting skal skje i samråd med Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2017 sak 44. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.03.2017

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505546

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål
Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt

2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
b) at viktige naturområder ikke nedbygges
c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap

3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidsrettet byutvikling
b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

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

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensing
Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)
- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)
- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)
- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser
- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))
- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptrasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning
Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen
Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner
Med "tiltak" i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder
I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptrasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger
Innenfor områdene markert som "område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse" på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder
Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park
I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftsaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde
I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark
I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag
Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

§ 8 Landskap
Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet
Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon
Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som "nasjonalt viktig", "regionalt viktig" og "lokalt viktig naturtype" på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner
Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur
Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken
I område B ("Shoddyfabrikken") kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål.*

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekken
I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannsoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegge for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken
Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro ("AGA-broen") over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen
Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder
Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.
Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst "moderat økologisk tilstand" i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplanting og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedegne plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park
Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde
Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam
Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon
Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jamfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder
Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder
Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken
Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken
Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken
Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru
Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn
Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen
I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen
I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.

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

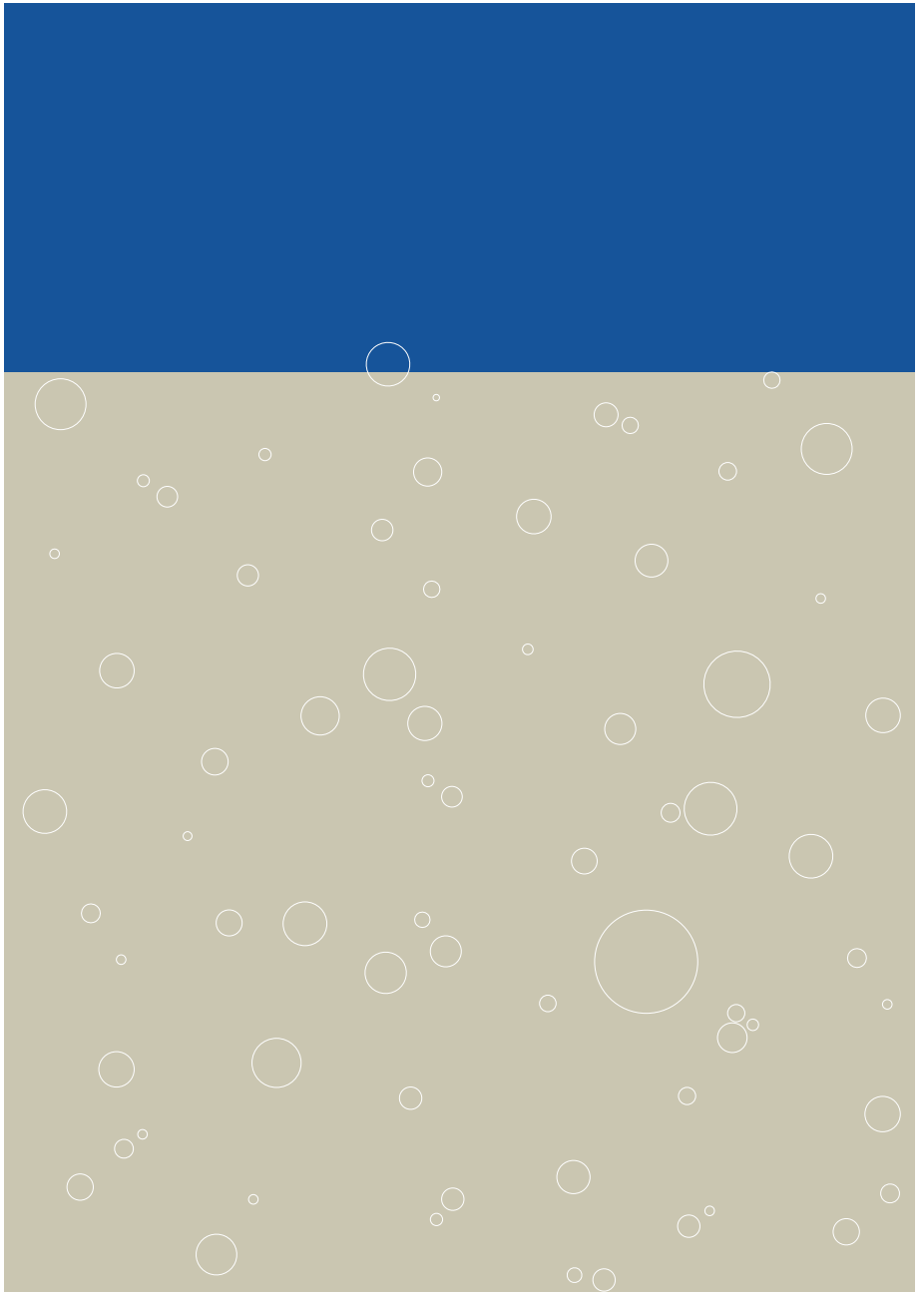
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3

1. Bystyrets vedtak 5

2. Planens mål 6

3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13

5. Planbeskrivelse 18

6. Utfordringer 26

Litteraturliste 43

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

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

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

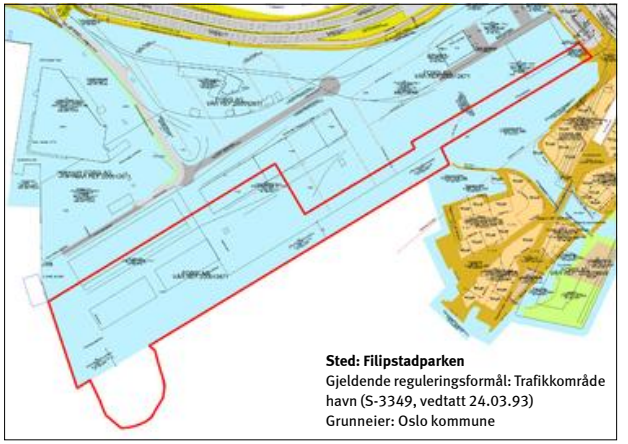
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

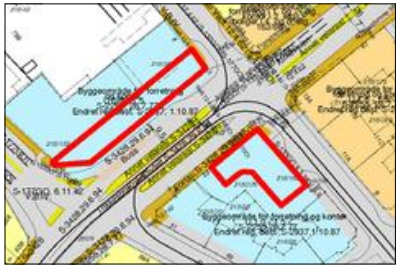


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

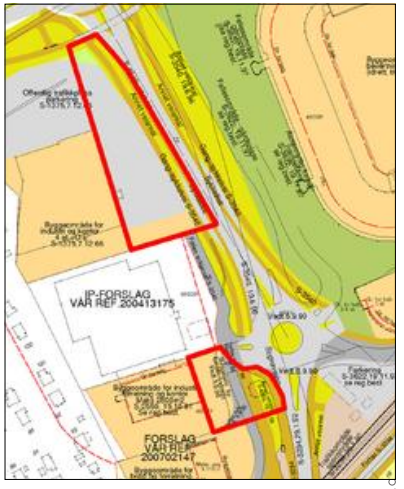
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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





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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

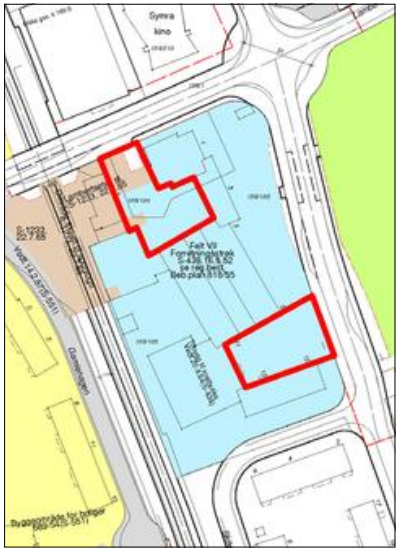
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	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	Groru-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groru-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.

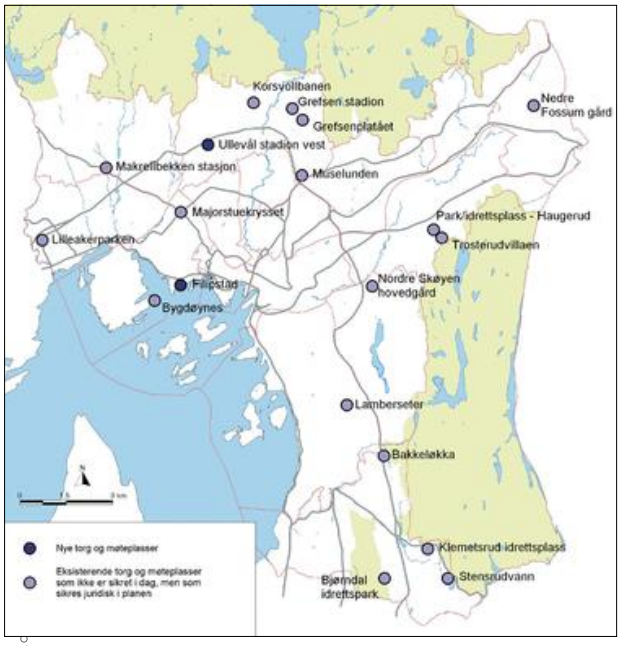
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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



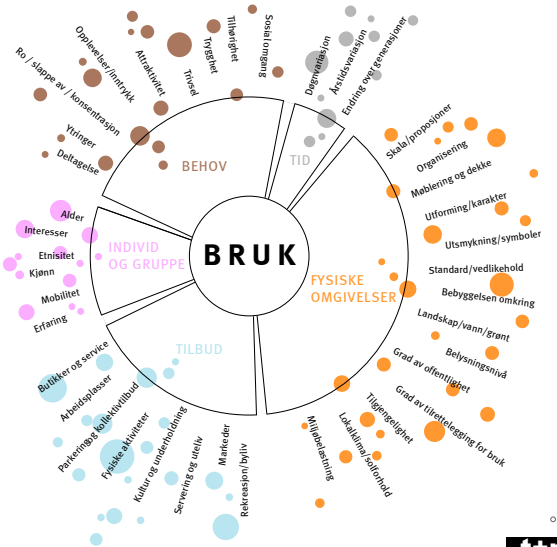
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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.

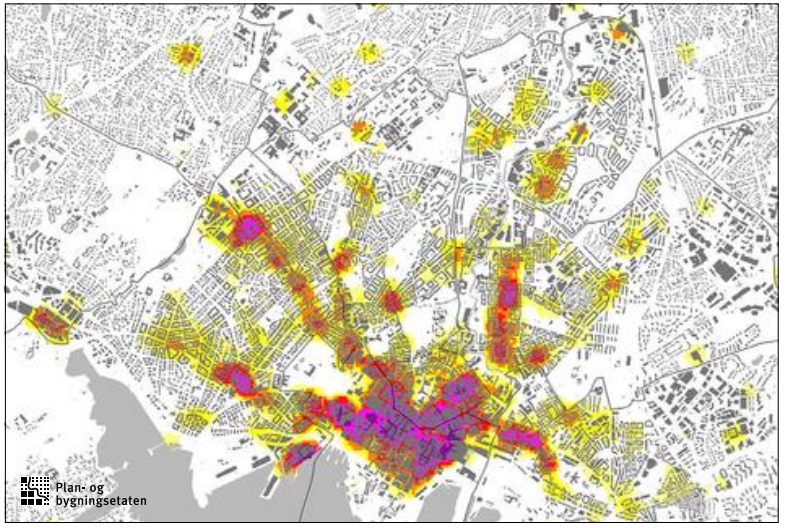
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet 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

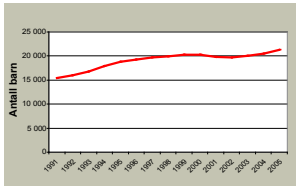
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uterealer 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.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og 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).

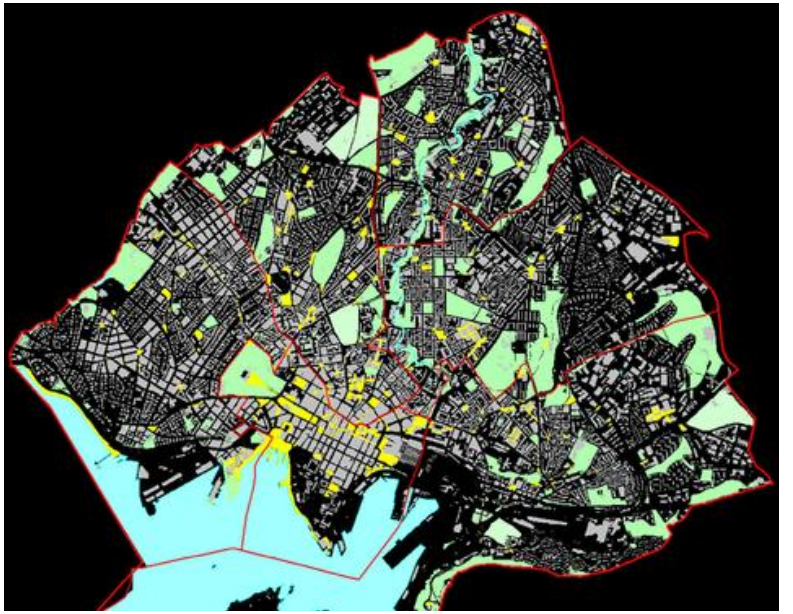


I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

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 utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

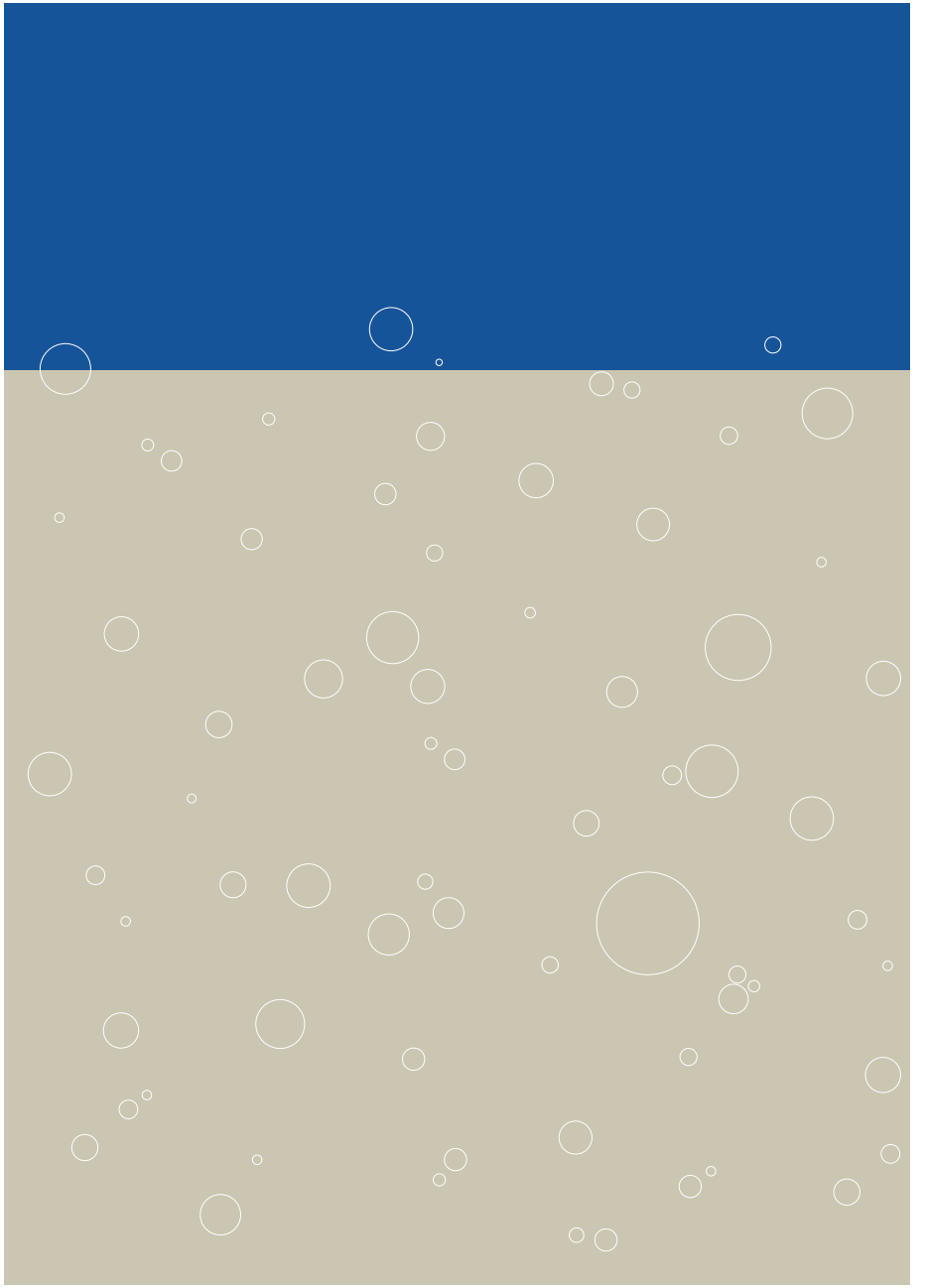
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRØ OG MOEN AS
v/Marius Bjørge
Hovfaret 4
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2023
Marius Bjørge	201911268 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 37 A-C	Eiendom:	135/63/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS	Søker:	DYRØ OG MOEN AS, v/Marius Bjørge
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Arnljot Gellines vei 37 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbebyggelse som vi mottok 21.04.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket utenom en mindre del av utearealet på terreng, som vist på utomhusplan (dokument 103, fil 18).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Tømrerarbeider: Gerikter
- Utomhus/landskapsutforming: Beplantning av utomhusarealer pga. årstid
- Ventilasjon: Finjustering av luftmengder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, senest 01.01.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Det er gitt midlertidige dispensasjoner for de to gjenstående vilkårene for midlertidig brukstillatelse. Disse vilkårene må oppfylles innen 01.10.2023.



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	Supplerende informasjon rammesøknad; målsetting	07.01.20	MB	MB
A	Supplerende informasjon rammesøknad	11.10.19	SC	MB

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Arnljot Gellines vei 35
Nygård Boligutvikling Holding AS
Gnr.135 /Bnr. 63 Arnljot Gellines vei 35 0657 Oslo

Plan, Bygg A, 5. et.

STATUS	MÅL
Rammesøknad	1:100

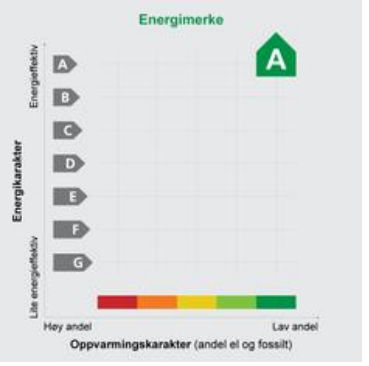
DATO	SIGN.	KONTR.
01.06.2019	E.Eide	M.Bjørge

TEGNINGSNR.	REV.
A20-A-05	B

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arnljot Gellines vei 37A
Postnr	0657
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2023-1486327
Dato	25.05.2023



Innmeldt av	Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	53,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.04.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnljot Gellines vei 37A
Postnr/Sted: 0657 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 25.05.2023 10:07:51
Energimerkenummer: A2023-1486327
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Gnr: 135
Bnr: 63
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	135
Bnr.	63
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Arnljot Gellines vei 37A
Postnummer	0657
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	145,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.04.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,46 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,46 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,40 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,720
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Jürgen Kiedaisch

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	6,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	74,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4077 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4077 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2045 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2033 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4077 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnljot Gellines vei 37A 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 135, bnr 63 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