NORDVIK

Carl Jeppesens gate 26

2 soverom | 98 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Carl Jeppesens gate 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
76	Vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden og arkitekttegnet atriumleilighet med stor og solrik takterrasse på 17 kvm. Tv, internett og varmtvann inkl.

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**1 350,-**
Totalpris	**10 116 532,-**
Fellesgjeld	**215 182,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 078,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Carl Jeppesens gate 26!

En meget tiltalende og unik atriumleilighet beliggende øverst i populære Funkisgården, på Torshov. En sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer m.m

Verdt å merke seg:

Unik atriumsleilighet fra 2011
Takterrasse/atriumrom på hele 17 kvm
Moderne og arkitekttegnede løsninger - sosial planløsning
Flott kjøkken fra Sigdal
Tidsmessig bad fra 2011 med opplegg for vaskemaskin.
Stor spiseplass - et fantastisk samlingspunkt
Kabel-tv, bredbånd og varmtvann inkl. i felleskost.
Kjellerbod på 5,5 kvm
Nærhet til offentlig kommunikasjon

Planløsning

Tyder



En unik 3-roms toppleilighet fra 2011 med stort atriumrom og arkitekttegnede løsninger. Kabel-tv, internett og varmtvann inkl.





Rommene er malt i delikate farger som gir et stilrent uttrykk og en lun, avslappende atmosfære.

Meget romslig stue med plass til ulikt møblement.





Om kvelden senker det seg en lun og rolig stemning i stuen. Atriet fungerer som et naturlig midtpunkt og binder rommene sammen på en unik måte – noe som gir leiligheten en helt spesiell atmosfære.





Rundt hjørnet ligger gangen hvor det er adkomst til atrium og videre til kjøkkenet.

Leiligheten har en 17 kvm stor takterrasse - en usjenert oase midt i byen hvor man kan nyte utedager hele året gjennom.







Atriumet deler av leiligheten på en flott måte og skaper en unik romfølelse.





Fra gangen kommer man inn på kjøkkenet - et fantastisk samlingspunkt for hyggelige middagsselskaper.

Alle hvitevarer er integrert og består av oppvaskmaskin, stekeovn (2018), induksjonstopp (2018) og kombinert kjøle- og fryseskap.













Rommene er store og lekkert utformet med hver sitt takvindu som sender dagslyset inn.





Det er rikelig med lagringsplass i garderoben. Det følger også med tilpassede skyvedører som enkelt kan monteres ved behov.

Balansert ventilasjon sikrer god luftkvalitet i leiligheten året rundt.



Soverom to er også av like god størrelse som hovedsoverommet.





Det brukes i dag som gjesterom og kontor.





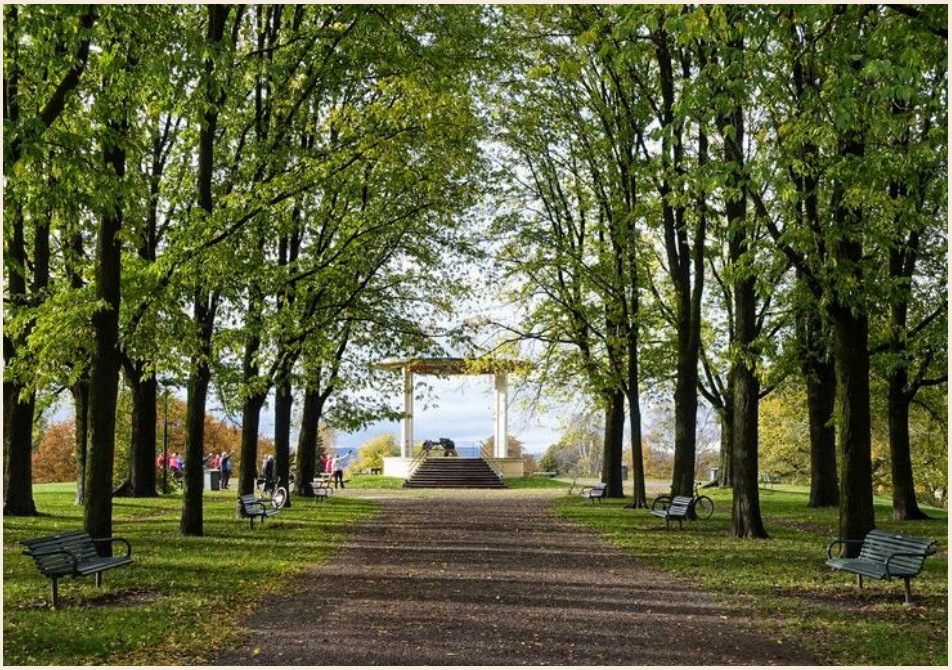



Electrolux
10
years warranty





Boligen ligger nært flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass.





Fra eiendommen er det gangavstand til Nordpolen barne- og ungdomsskole. Det finnes flere v.g.s. og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen.

Det er gode tilbud av dagligvarebutikker, cafeer og restauranter i området.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0478/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 112 i Oslo kommune
Andelsnr 1059 i Funkisgården Borettslag, org.nr. 988609234

Selgere
Ingrid Kristine Jacobsen
Øystein Hammersland

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)
215 182,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 115 182,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 116 532,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 126 032,- (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
2011

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang, Bod.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 17 kvm. Atriumsterrasse med adkomst fra entré/gang.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Velkommen til en lys og innbydende atriumleilighet med svært god intern beliggenhet i Carl Jeppesens gate 26. Leiligheten byr på en praktisk og funksjonell planløsning, der tidsriktige farge- og materialvalg er gjennomgående som gir boligen et stilrent uttrykk. Den romslige stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med gode innredningsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Leiligheten har to gode soverom, begge med plass til seng, garderobeløsninger og annen ønsket møblering. Videre finner du et pent og praktisk bad, utstyrt med nødvendige moderne kvaliteter. En innvendig bod gir ekstra oppbevaringsplass, som alltid er kjærkomment i en leilighet. Et av hjemmets absolutte høydepunkter er den flotte atriumsterrassen på ca. 17 m², som byr på svært gode solforhold og en lun atmosfære.

Her ligger alt til rette for rolige morgenstunder, sosiale kvelder eller avslappende stunder utendørs.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 7 m².

Entré:
Leiligheten har en lys og romslig entré, som gir et godt førsteinntrykk.

Stue:
Stuen er både romslig og innbydende, og får rikelig med dagslys gjennom store vindusflater som vender ut mot det grønne atriet. Her slipper det frodige uterommet inn og skaper en behagelig kontakt med naturen – midt i byen. Det er plass til både sofa, TV-løsning, bokhyller og andre ønskede møbleringsvalg. Et spennende fargevalg gir stuen særpreg og karakter. I tilknytning til stuen ligger en gang som leder videre mot kjøkkenet og takterrassen. Den store glassveggen mot atriet gir både lys og utsikt, og sørger for god romfølelse og sollys gjennom ettermiddagen.

Kjøkken:
Et delikat og romslig kjøkken av god størrelse. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Rommet har god plass til et stort spisebord, som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Den store glassveggen mot atriet gir både lys og utsikt, og sørger for god romfølelse og sollys gjennom ettermiddagen.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge har god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Takvinduet gir godt med naturlig sollys på soverommene.

Bad:
Lyst bad av god størrelse med flislagt gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med gulvstående toalett og dusjnisje med glassdør. Det er god oppbevaringsplass og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod, med god plass til oppbevaring.

Atrium / Takterrasse:
Midtpunktet i leiligheten er den 17 kvm store takterrassen – et privat uterom som kan nytes året rundt. Atriet er skjermet og vender inn mot leilighetens oppholdsrom, og med vindusflater både fra stue og kjøkken oppstår en sømløs overgang mellom inne og ute. Plasseringen gjør at lyset skifter gjennom dagen og året, noe som gir en helt spesiell stemning. På kjølige dager gir de lune veggene god ly for vind, og terrassen er godt tilrettelagt med terrassebord, innebygget varmekabler, membran og sluk for effektiv drenering. Utebelysning og strømuttak er også på plass, og varmen kan enkelt styres fra innsiden. Her er det rikelig med plass til både spisebord, grill og lounge-møbler – perfekt for rolige kvelder eller sosiale sammenkomster.

Standard
Leilighet i boligblokk oppført i 1931, loftsetasjen som leiligheten ligger i et innredet i 2011. Boligen holder en gjennomgående god standard, med normal bruksslitasje. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 16
TG2: 5
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Baderom:
Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2011. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Mosaikkfliser i dusjsone og i området rundt vaskemaskin. Sparklet og malte plater for øvrig. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hyller over vaskemaskin. Dusj med innfellbare dør i herdet glass, klosett og opplegg for vaskemaskin. Servant i helstøpt plate og varmekabler i gulvstøpen.

_____
Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
- Innvendige vegger er sparklet og malte overflater.
- Himling er sparklet og malte plater. Himlingshøyde er målt fra 2,30 m - 2,61 m.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme på terrassen.
- Felles varmtvann.
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over vaskemaskinen på badet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Diverse:
- Dørcalling.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. oktober 2022

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiertid: Installering av balansert ventilasjon og nye ledspotter i tak, i regi av borettslag. Utført av Sørvent AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sprekkdannelse i fasadevegg på atriumet. Utbedret i regi av borettslaget. Firma: BMR AS Utført: 02.06.25 I regi av boretslaget ble det installert nye varmekabler i nedløpsrøret i atriumet. Utført: 17.09.24

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiertid: Visjonel AS: I 2018 ble det lagt opp en ny kurs i forbindelse med installering av ny komfyr og induksjonstopp, samt montert en ny stikkontakt på vegg på kjøkkenet. Ventilasjon Øst AS: Service og utskifting av avtrekksvifte juni 2022. Elektris 24 Timer Service AS: 15. september 2022 ble det montert to stikkontaker i eksisterende elpunkt. Gjelder stikkontakt over toalett på bad og stikkontakt under overskap på kjøkken.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Har vært høyefuktmålinger i kjeller før vår eiertid. Dette ble utbedret med installering av avfukter.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Høsten 2023 meldte naboen i etasjen under mistanke om fuktskade i sitt tak, og stilte spørsmål om dette kunne stamme fra vårt atrium. Det ble opprettet en sak, og en tekniker gjennomførte befaring av både taket hos nabo og atriet vårt. Det tok ikke opp gulv i atrium og sjekket membran. Teknikeren konkluderte med at fukten ikke stammet fra vår enhet, og saken ble deretter avsluttet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekkdannelse i fasadevegg på atriumet. Utbedret i regi av borettslaget. Firma: BMR AS Utført: 02.06.25

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Carl Jeppesens gate flyttes litt nærmere skolen slik at krysset med HNH gt blir mer oversiktlig og fortauet utenfor CJ13
blir bredere. Oslo Kommune bygger ny vannforsyning. Tunneltraseét bygges ut i området. I den anledning har det vært inspeksjon av bolig før arbeidet starter.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Varmekabler i atrium bør være påslått på vinteren når det er fare for frost. Etter informasjon fra styret.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1931, loftsetasjen er innredet i 2011, og disse tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong. Yttervegger i i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betong. Rettløps trapp i tre med håndløper i tre fra entrédøren. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Overlysvinduer/takvinduer med enkle glass i soverom.
- Vinduer med tolags isolerglass rundt terrasse, produsert i 2010.
- Vinduer med tolags isolerglass i betongvegg på terrassen, produsert i 2015.
- Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, uten synlig datomerking.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Innvendige dører med frostet glassfelt.

Balkonger, terrasser ol.:
- Atriumsterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra entré/gang, ca. 17 m².
- Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i betongkonstruksjon. Omringene vegger belagt med beslag.
- Varmelampe, stikk og utebelysning er montert.
- Trapp i metall til utsiktspunkt. Rekkverkshøyden på utsiktspunktet er målt til 110 cm.

Takstmannens vurdering ved TG2:
Trapper:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Balkonger, terrasser ol.:
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fra utsiktspunktet fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. Trapp er noe brattere enn anbefalt, mangler håndløper på en side og har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm. TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje:
Det er funnet bom under enkelte fliser i dusjsone. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje:
Det er registrert misfarge av flisfuger i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje:
Det er observert krakkelering i servanten.

Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:
Hulltaking – Bad, 4. etasje:
Hulltaking er utført i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten å søke i henhold til borettslagsloven § 5-4. Dette inkluderer blant annet korttidsutleie, -utlån og -byttelån av boligen.

En andelseier som vil overlate bruken av hele boligen til andre i mer enn 30 døgn per år, må søke styret om godkjenning. Søknad behandles etter reglene i borettslagsloven § 5-5 og 5-6. Uten særlig grunn vil ikke godkjenning gis for mer enn tre år.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulvstøpen bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 189kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 078,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør 9 078,- per mnd.
Felleskostnadene forelder seg slik:
Varmt tappevann akonto: kr. 607,-
Internett fra Telia: kr. 222,-
Vindu, ventilasjon og lyslån: kr. 813,-
Lån Ventilasjon: kr. 1.089,-
Andre felleskostnader pr brøk: kr. 6 345,-

Eiendomsskatt faktureres via felleskostnader hver kvartal. Det må påregnes at eiendomsskatten kan øke i 2026.

Felleskostnadene økte i mars 2026.

Felleskostnader inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett (Telia), betjening andel fellesgjeld, vask fellesarealer, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 9 078,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 12 189 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 478 484,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 913 937,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Funkisgården er en murgård som er tegnet av arkitekt Ole Øvergaard og var ferdig i 1931. Borettslaget består av 157 andeler.

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Funkisgården (Gnr 224 bnr 62) hvor borettslagets seksjon 4 utgjør 81,81 % av sameiet. De tre andre seksjonene er næringsseksjoner hvor Åpent Bakeri er størst med 15,41 % og de to minste hver utgjør 1,39 %.

Borettslagets hjemmeside:
https://funkisgarden.lettstyrt.no/
Borettslaget har vaktmesteravtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS for trappevask.

Styrets arbeid i de senere årene:
Drenering og oppgradering av fyrrommet
- Funkisgården har nylig gjennomført et omfattende prosjekt med drenering og oppgradering av fyrrommet i kjelleren. Arbeidene ble startet våren 2024 og fullført i februar 2025. Prosjektet omfattet ny drenering rundt bygget, fjerning av gamle oljetanker og kjeler, samt utbedring av fuktskader og støping av nytt kjellergulv og grunnmur.

Resultatet er et tørt og moderne fyrrom over to plan, hver på ca. 60 m², hvor dagens fjernvarmeutstyr kun opptar rundt 30 m². Rommet er nå klargjort for nye bruksformål og gir borettslaget en verdifull ressurs for fremtidig utnyttelse.

Drenering utenfor Åsengata 42A
- Vinteren 2024 var det perioder da det både regnet og smeltet mye snø samtidig. Det førte til at vi fikk vann inn i kjelleren i Å42A. For å hindre gjentagelse ble det lagt ny drenering utenfor i april-mai 2024. Arbeidet kostet totalt 575 000 kr og inkluderte nye lyskasser rundt kjellervinduer og nye rister over disse.

Utbedring av taklekkasje og skader som følge av denne i HNH 15A
- Sommeren 2024 oppsto vanninntrengning via ventilasjonskanalen i en toppleilighet. Undersøkelser viste at taket fra 2010 hadde feil fall og mangelfull tekking. Borettslaget gjennomførte derfor strakstiltak, og

taket ble utbedret til en kostnad på 1,4 mill. kroner (hvorav 0,4 mill. dekkes av forsikring). Entreprenør vurderer materialene som gode, men utførelsen som mangelfull, og anbefaler videre inspeksjon av hele taket etter påske 2025.

Utskifting av varmekabler i takrenner
- Forrige vinter fungerte ikke varmekablene i takrennene så det ble en del isdannelse i og
utenpå takrennene som gjorde at vi flere ganger måtte tilkalle hjelp til å fjerne is som
kunne falle ned. Høsten 2024 ble alle kabler skiftet ut med nye som har fungert bra
vinteren 2024/2025. Kostnaden for denne jobben ble ca 320 000 kr.

I tillegg til dette er det gjennomført en rekke mindre oppgraderinger i 2024:
- Oppgradering av sikringsskap i kjelleren.
- Hver høst gjennomføres det full service på varmeanlegget.
- Utskifting av lamper i kjellerne.
- Utskifting av låser i inngangsdører til oppganger og kjeller gjennomføres løpende.
- Tagging på veggene blir regelmessig fjernet og vi har satt opp ny bom ved innkjøringen til bakgården som får lås til sommeren.

Borettslaget fikk i 2017 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2017 – 2021. Planen er tilgjengelig for alle på borettslagets nettsider. Planen gir en god oversikt over nødvendig vedlikeholdsbehov i perioden og hva vi bør ha fokus på. Det ble ikke laget en ny plan i 2021, men punktene fra 2017-planen ligger til grunn for vurdering av oppgaver og forventet årlig vedlikeholdsutgift. Planen viser at det gjennomsnittlig er behov for rundt 3,0 – 3,5 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2026. 2,5 mill er innbetalinger direkte til vedlikehold og oppgraderinger, mens 1,0 mill er avdrag på lånerammen som styret kan trekke på til finansiering av større vedlikeholdsprosjekter.I år hvor det er mindre vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet betaler vi ned på lånet mens vi i år med mer vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet kan trekke på lånerammen. På denne måten kan de løpende innbetalingene holdes stabile.

Prosjekter i 2026.
Det er to store prosjekter som står på planen for 2026.
- Fullføring av drenering mot CJ gate i bakgården. Basert på kostnaden for første del må vi regne med en utgift på rundt 1,5 mill kr.
- Taket er et stort prosjekt som ikke ligger inne i det ordinære budsjettet. Dette prosjektet med forslag til finansiering legges frem for generalforsamlingen i 2026.

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 215 182,-pr. 27.03.2026

Borettslaget har 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.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215 182,- pr. 27.03.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 763,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 368 421,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 480 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke lov med husdyrhold og man må få dispensasjon eller forhåndsgodkjenning fra styret (definert i vedtektene §4.1). Dersom husdyrholdet ikke er til sjenanse for naboene, kan imidlertid ikke styret nekte godkjenning. For å ikke legge for mye arbeid på styret med forhåndsgodkjenninger, foregår derfor dette rent praktisk ved at man melder fra om at man har husdyr til administrasjonsansvarlig adm@funkisgarden.no, som innehar en komplett liste over leiligheter med dyrehold.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23480119

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 204 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov, med gangavstand til alt man måtte ønske. Boligen ligger nær flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for de minste.

Idylliske Torshovparken byr på flott utsikt og gode solforhold hele året. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. sandvolleybane, basketbane, fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker og Kiwi. Du finner også gode tilbud i form av moderne kafeer og restauranter i nærmiljøet. Hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter har et rikt og variert utvalg. Både Vogts gate og Sandaker senter ligger i umiddelbar nærhet. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud. De øvrige handlegatene ligger også godt innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det gangavstand til Nordpolen barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Nordpolen skole som ligger ca. 150 meter avstand fra boligen. Det er T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for ombygging av boliger på eiendommen datert 01.03.2006. Videre foreligger sluttnotat datert 01.10.2013. Saken er henlagt fordi brukstillatelse er eldre enn tre år.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, datert 18.08.2021.
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer og balkongdører - Åsengata 26 - 42 - Hans Nielsen Hauges gate 13 - 15 - Carl Jeppesens gate 12 - 28, datert 04.05.2016.
- Ferdigattest for bruksendring av loft til 22 leiligheter - Åsengata 26 42, Hans Nielsen Hauges gate 13-15, Carl Jeppesens gate 12-28, datert 19.06.2012.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra ombygging av boliger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Dagens planløsning stemmer overens med byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022
Hensikten med planen er å tilrettelegge for syklende i Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og

Nordkappgata. Det skal etableres eget sykkelanlegg og legges til rette for lokal overvannshåndtering. Tiltaket skal tilpasses eksisterende infrastruktur.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022

Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023

Roveruds gate 2 - Bruksendring av loft
Saksnummer: 202550541 - Byggesak
Mottatt sak: 20.01.2025
Status: Rammetillatelse gitt

Nordkappgata 1 - Ombygging - Endring av bærekonstruksjoner
Saksnummer: 202552278 - Byggesak
Mottatt sak: 16.03.2025
Status: Tillatelse gitt

Nordkappgata 4 - Utsparing i to bærevegger
Saksnummer: 202551927 - Byggesak
Mottatt sak: 04.03.2025
Status: Tillatelse gitt

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

301/224/112:
10.12.1931 - Dokumentnr: 990862 - Erklæring/avtale best om felles gårdsplass

07.01.1932 - Dokumentnr: 990865 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

29.08.1933 - Dokumentnr: 942445 - Best. om vann/kloakkledn.

21.12.2004 - Dokumentnr: 88112 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune, Viken Energinett AS
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1931 - Dokumentnr: 900119 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA AASENGT 24D- UTGÅTT

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedsføring alle kanaler + Nordvik Ekstra S kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 950,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotografering (Dag + kveldsfoto) kr. 9 750,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Tilstandsrapport m/ målsatt plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 018,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Carl Jeppesens gate 26

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	1 min 0.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km

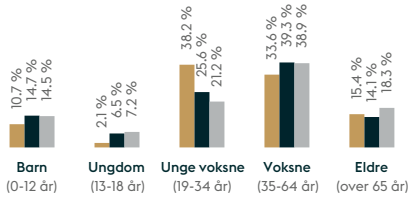
Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	1 min 0.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	8 min
Museluden	12 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Mudo Torshov	4 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

CARL JEPPESENS GATE 26, 0481 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 112 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	11/08/2025
Oppdragsnummer:	98006
Referansenr:	

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

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med terrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, loftsetasjen er innredet i 2011, og disse tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tyder

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Trapper
- Balkonger, terrasser ol.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingrid Kristine Jacobsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ingrid Kristine Jacobsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 112
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	204.4 m²
Adresse:	Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Funkisgården Borettslag
Organisasjonsnr:	988609234
Eier:	Ingrid Kristine Jacobsen og Øystein Hammersland
Andelsnummer:	1059

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	06/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1931, loftsetasjen er innredet i 2011.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	98	95	3
Sum bolig:	98	95	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	98	0	0	17
Sum bolig:	98	7	0	17
Sum BRA:	105			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/gang, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med håndløper i tre fra entrédøren.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med enkle glass i soverom.
Vinduer med tolags isolerglass rundt terrasse, produsert i 2010.
Vinduer med tolags isolerglass i betongvegg på terrassen, produsert i 2015.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, uten synlig datomerking.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med frostet glassfelt.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Atriumsterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra entré/gang, ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i betongkonstruksjon. Omringene vegger belagt med beslag. Varmelampe, stikk og utebelysning er montert. Trapp i metall til utsiktspunkt. Rekkverkshøyden på utsiktspunktet er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fra utsiktspunktet fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv. Trapp er noe brattere enn anbefalt, mangler håndløper på en side og har åpninger mellom trinn på mer enn 10 cm. TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over vaskemaskinen på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2011. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 12.10.2011 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon i leiligheten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme på terrassen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra 2012.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert en mindre skade i hjørnet av skapfronten til oppvaskmaskinen. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde er målt fra 2,30 m - 2,61 m.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeløsning med stenger, hyller og knagger i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2011. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i dusjsone. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Mosaikkfliser i dusjsone og i området rundt vaskemaskin. Sparklet og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert misfarge av flisfuger i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hyller over vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dør i herdet glass, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Servant i helstøpt plate.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servanten. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøpen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Hammersland	9578-5999-4-2884377	2026-03-19 20:49:57
Ingrid Kristine Jacobsen	9578-5999-4-3024809	2026-03-19 21:07:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0478/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ingrid Kristine Jacobsen, Øystein Hammersland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. oktober 2022

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: 23528855
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiertid: Installering av balansert ventilasjon og nye ledspotter i tak, i regi av borettslag. Utført av Sørvent AS.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sprekkdannelse i fasadevegg på atriumet. Utbedret i regi av borettslaget. Firma: BMR AS Utført: 02.06.25 I regi av boretslaget ble det installert nye varmekabler i nedløpsrøret i atriumet. Utført: 17.09.24

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiertid: Visjonel AS: I 2018 ble det lagt opp en ny kurs i forbindelse med installering av ny komfyr og induksjonstopp, samt montert en ny stikkontakt på vegg på kjøkkenet. Ventilasjon Øst AS: Service og utskifting av avtrekksvifte juni 2022. Elektris 24 Timer Service AS: 15. september 2022 ble det montert to stikkontaker i eksisterende elpunkt. Gjelder stikkontakt over toalett på bad og stikkontakt under overskap på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

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)

Ja

Beskriv: Har vært høyefuktmålinger i kjeller før vår eiertid. Dette ble utbedret med installering av avfukter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Høsten 2023 meldte naboen i etasjen under mistanke om fuktskade i sitt tak, og stilte spørsmål om dette kunne stamme fra vårt atrium. Det ble opprettet en sak, og en tekniker gjennomførte befaring av både taket hos nabo og atriet vårt. Det tok ikke opp gulv i atrium og sjekket membran. Teknikeren konkluderte med at fukten ikke stammet fra vår enhet, og saken ble deretter avsluttet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sprekkdannelse i fasadevegg på atriumet. Utbedret i regi av borettslaget. Firma: BMR AS Utført: 02.06.25

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Carl Jeppesens gate flyttes litt nærmere skolen slik at krysset med HNH gt blir mer oversiktlig og fortauet utenfor CJ13 blir bredere. Oslo Kommune bygger ny vannforsyning. Tunneltraseét bygges ut i området. I den anledning har det vært inspeksjon av bolig før arbeidet starter.

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

Eventuell kommentar: Varmekabler i atrium bør være påslått på vinteren når det er fare for frost. Etter informasjon fra styret.

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: 14-0478/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingrid Kristine Jacobsen	**2026-03-19**	**Øystein Hammersland**	**2026-03-19**

Identifikasjon

Ingrid Kristine Jacobsen

Identifikasjon

Øystein Hammersland

Signicat

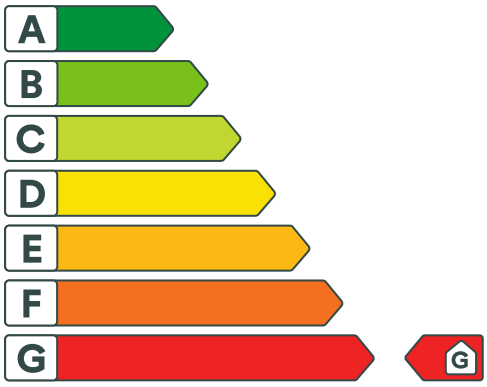
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274166**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80550960**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **294,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **294,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 817 kWh**



Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO

Detaljering

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

Carl Jeppesens gate 26, 0481 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0478/25 . Vår ref.: 7501-1-1059 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988609234
Andelseier:	Hammersland, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1059
Adresse:	Carl Jeppesens Gate 26, 0481 OSLO
Andelsnummer:	1059
Gnr.	224
Bnr.	112
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 23480119.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er en del av ett sameie. Gnr. 224, bnr. 62, snr. 4. Sikringsordning: forsikret via GBF (garantert betalte fellesutgifter). Forsikringssum: inntil 20% av de årlige felleskostnadene etter at alle andre inndrivelsesmetoder er utprøvd. Borettslagets nettside: funkisgården.lettstyrt.no Alle henvendelser til styret skal gå via denne siden. Fellesgjeld: Fellesgjelden er fordelt på andelene med en beløpsbasert nøkkel. Ved senere låneopptak vil borettsbrøken benyttes, dersom ikke vedtak om særfordeling foreligger. Megler må sjekke med selger om hun/han besitter plantegninger selv. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr:121305 84894. Innfrielse kan skje ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimum beløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Internettavtale med Telia. TV må bestilles selv og betaler direkte til Telia. Dyrehold skalstyrebehandles. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Du er nå registrert i borettslagets datasystem og vil i den forbindelse ha mottatt en velkomstmelding med link for innlogging på oppgitte epostadresse. Fremtidige meldinger fra styret vil komme samme sted med varsling til epost. Styret ber om at du ser over at opplysninger på Funkisportalen om andelens eiere/beboere er riktig. Skilt: styret ordner med skilt til porttelefon/postkasse ut ifra informasjon fra megler. Ikke heng opp egne klistrelapper. Skiltene trykkes og distribueres etter innflytting. Du finner skiltet i Funkisportalen under <<min leilighet>> på nettsiden. Nettside: www.funkisgarden.lettstyrt.no her finnes mye informasjon rundt blant annet innflytting. Ytterligere spørsmål, send til www.funkisgarden.no/nyhenvendelse

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenr.:	12130584894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	45 297 291,69
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131850857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	15 333 556,51
Innfrielsesdato:	01.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16363590393
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	5 929 900,00
Innfrielsesdato:	30.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenr.:	16369292815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	1 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 851,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann akonto	633,00	
Internett fra Telia	210,00	
Vindu, ventilasjon og lyslån	813,00	
Lån Ventilasjon	1 089,00	
Eiendomsskatt	588,00	588,00 fra 01.11.2025
Andre felleskostnader pr brøk	5 518,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 979,-
Annen formue:	17 763,-
Gjeld:	170 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	12130584894
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131850857
Restsaldo:	120 072,37
Kapitalkostnader:	2 445,47
Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16363590393
Restsaldo:	46 507,00
Kapitalkostnader:	
Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	16369292815
Restsaldo:	11 320,00
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 177 899,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/John Arno Ravlo, e-post: funkisgarden@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 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Sist oppdatert 11.12.25

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

GENERELT

Ordensreglene skal bidra til at Funkisgården Borettslag blir et trivelig sted å bo. Reglene er vedtatt av borettslagets styre, og skal være et uttrykk for flertallets oppfatninger om hva som menes med et godt bomiljø, god orden og framferd. Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at borettslagets vedtekter og ordensregler blir fulgt. Å bo i et fellesskap som et borettslag er, medfører at alle må være villige til å innrette seg etter en del bestemmelser slik at andre beboere ikke blir sjenert av fremferd eller støy.

Hvis man mener noen av punktene i ordensreglene bør endres, evt fjernes, kan dette gjøres ved at vedkommende beboer(e) setter frem forslag om dette til generalforsamlingen.

Ordensreglene kan endres, opprettes eller fjernes ved alminnelig flertall.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på ordensreglene etter at dette er påtalt ovenfor andelseieren fra styret, er grunnlag for oppsigelse jfr. husleiekontrakt, § 10.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet og intet lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden.

Musikkøvelser, snekring og banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt etter kl 21.00. Støvsuging, sentrifugering, bruk av tørketrommel o.l. er ikke tillatt etter kl 23. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med lagets styre, og etter samtykke fra beboere i de nærmestliggende leiligheter.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboer hvis man skal ha en festlig anledning som nødvendigvis medfører noe mer støy enn vanlig.

Se til at barna ikke leker eller støyer i trappene og på adkomstbalkongen, og at dører til entreen lukkes uten støy.

Dyrehold (katt og hund) er tillatt etter bestemte regler i borettslaget, og skal registreres til styret.

RØYKING

All røyking i inngangsparti, trappeoppganger og øvrige fellesrom er forbudt.

Flere beboere er plaget av røyk inn gjennom vinduer og lufteventiler. Det skal derfor vises hensyn ved for eksempel røyking på balkonger og ut av vinduer særlig mellom kl 23 og 07.

TRAPPEROM OG OPPGANGER

Beboere har ansvar for å holde orden og ryddighet i trapperom og oppganger, den enkelte beboer har selv ansvar for å rydde reklame, søppel o.l.

Barnevogner og sykler skal ikke plasseres slik at det hindrer fremkommelighet og det må tas hensyn til den enkeltes brukerbehov (f.eks funksjonshemmede o.l). Sportsbod er også avsatt til plassering av sykler, ski o.l

Dører til entreer og trapperom bør kunne lukkes uten unødig støy, og trapperommene skal ikke brukes som røykerom, lekerom for barn eller oppholdsrom ved festlige anledninger.

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

Leverandør av vaktmestertjenester er ansvarlig for renhold og vedlikehold av gårdens fellesrom –og arealer. Plener, beplantninger og området rundt gården er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Mislighold av disse vil dermed kunne medføre tilleggsutgifter som kan pålegges fellesutgifter.

SØPPEL OG AVFALL

All søppel og husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppeldunker plassert i bakgårdens søppelboder. Annet avfall, emballasje o.l. må fjernes av den enkelte beboer selv. Unngå matavfall og /eller mating av fugler. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene, og etter eget ansvar. Parkering foran veiene til inngangene er ikke tillatt.

STYRET

Meldinger fra styret til borettshaverne på funkisgården skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Endringer av husordenen skal kun skje etter vedtak av generalforsamlingen. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftelig til borettslagets styreleder pr e-post eller via borettslagets nettside.

Styrets sammensetning velges ved hver generalforsamling, se til enhver tid oppdaterte navn på styreleder, medlemmer og varamedlemmer på www.funkisgården.no.

VEDTEKTER FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 12.3.2020. Erstatter tidligere vedtatte vedtekter.
Sist endret på ordinær generalforsamling 30.03.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Om borettslaget og dets formål

Borettslagets navn er Funkisgården borettslag (org. nr. 988 609 234). Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Deltagelse i sameie

Borettslagets 24 leiligheter i Hans Nielsen Hauges gt 13 - 15 og Åsengata 42 utgjør seksjon 4 i Gnr 224 bnr 62 i Oslo. De øvrige seksjonene, nr 1, 2 og 3, er næringsseksjoner som ikke eies av borettslaget. Borettslaget er deltaker i Eierseksjonssameiet Funkisgården som består av eierne av disse fire seksjonene.

Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameiet.

Felleskostnader for eierseksjonssameiet fordeles mellom sameierne i henhold til vedtekter for sameiet og følger samme fordelingsprinsipper som for felleskostnader i borettslaget, jfr kapittel 5 i borettslagets vedtekter.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 157 andeler, pålydende kr NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. For sameie av en andel gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §5-2. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel til ny eier. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning av nye andelseiere. Søknad skal sendes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board ved å benytte "Eierskifte". I søknaden skal det fremgå navn og kontaktinformasjon til den eller de som ønsker å overta andelen, samt fra hvilken dato eierskiftet skal finne sted.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til søkeren senest 30 - tretti - dager etter at søknad om godkjenning ble sendt, skal godkjenning regnes for å være gitt. Ny andelseier har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

BESKYTTET

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny andelseier for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Andelseier er ansvarlig for tinglysning, samt melding til borettslagets forretningsfører. Selger er ansvarlig for betaling av eierskiftegebyr.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte og i henhold til husordensregler.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten å søke i henhold til borettslagsloven § 5-4. Dette inkluderer blant annet korttidsutleie, -utlån og -byttelån av boligen.

En andelseier som vil overlate bruken av hele boligen til andre i mer enn 30 døgn per år, må søke styret om godkjenning. Søknad behandles etter reglene i borettslagsloven § 5-5 og 5-6. Uten særlig grunn vil ikke godkjenning gis for mer enn tre år.

Søknad skal sendes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board ved å benytte "Utleie". I søknaden skal det fremgå navn og kontaktinformasjon til den eller de som ønsker å leie, samt hvilket tidsrom utleien skal finne sted.

Har styret, på vegne av borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen 30 - tretti - dager etter at søknaden er kommet frem til laget, er overlating av bruken til andre å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, og plikter å gi styret oppdatert kontaktinformasjon til andelseier(e) og beboere.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må være til være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Søknad skal meldes inn på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board under "dyrehold". Er ikke en melding om nektelse kommet frem til søkeren senest 30 - tretti - dager etter at søknad om godkjenning ble sendt, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenningen kan trekkes tilbake dersom husdyret er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslaget har egne husordensregler som er utarbeidet av styret. Disse finnes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

BESKYTTET

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har ansvaret for utskifting av sprukne/knuste ruter), dør- og vindushåndtak, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Andelseier er ansvarlig for å skifte filtre i ventilasjonsanlegget i sin leilighet.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren har ansvaret for oppstaking av sluk og vannlåser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som ventilasjonsanlegg, radiator, rør, sluk i våtrom, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseiere med balkong eller altan (atrium), har ansvaret for å holde balkongen/altanen tilstrekkelig fri for snø, samt rense og stake opp eventuelle tette sluk på balkongen/altanen. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av skader som skyldes mislighold av både snørydding og rensing av avløpsrør.

Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board under "Annet".

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Kostnader for utbedring som helt eller delvis faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt og utbedres av borettslaget ellers dets representanter skal faktureres andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

En forenklet oversikt over fordelingen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt finnes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/documents/9557/present.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

5.1.1. Fordeling etter totalarealbrøk

BESKYTTET

Borettslagets felleskostnader fordeles mellom andelseierne ut fra den enkelte leilighets boareal i forhold til samlet boareal av leilighetene (Totalarealbrøk). Boareal for hver andel ble fastsatt på basis av bygge- og finansieringsplan ved etablering av borettslaget i 2005. Ved loftsutbyggingen i 2011 ble areal og fordelingsbrøker revidert tilsvarende utvidelsen.

Samlet boligareal for leilighetene, nevneren i Totalarealbrøken er 8758,2 m2.

Avvik fra fordeling etter totalarealbrøk er spesifisert nedenfor i punktene 5.1.2 – 5.1.4.

5.1.2 Energiutgifter til radiatorvarme, vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 3.3.2011

Atriumsleilighetene har egen oppvarmingsløsning og skal ikke betale for felles radiatorvarme. Borettslagets kostnad til felles radiatorvarme fordeles mellom andelseiere som har radiator ut fra den enkelte leilighets areal i forhold til samlet areal av leilighetene med radiatorvarme (Varmearealbrøk). Samlet areal av leilighetene med radiatorvarme, nevneren i Varmearealbrøken er 6806,5 m2.

Fordeling av samlet utgift til innkjøp av fjernvarme, fordeles mellom utgift til varmt tappevann og til radiatorvarme etter beregning av styret. Basert på forbruk i årene 2016-2019 er fordeling pr mars 2020 beregnet til 34 % til varmt tappevann og 64 % til radiatorvarme.

5.1.3 Fellesutgifter som fordeles likt til alle andelseiere

Utgifter til Internett- og TV-signaler fordeles likt til alle andeler.

5.1.4 Utgifter til finansiering og opprustning av gården som etter generalforsamlingsvedtak fordeles etter annen fordeling enn Totalarealbrøk

Felleslån med avtale om Individuell Nedbetaling (IN-lån) fordeles til den enkelte andel etter gjenstående IN-andel av opprinnelig lån.

Renter og avdrag for lån til nye vinduer, ventilasjon og lys i bakgården (VVL) fordeles etter egen fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkel (VVL-lånebrøk) for dette lånet er tatt inn i vedtektene.

Utgifter som forskutteres av borettslaget på vegne av andelseiere dekkes av de(n) andelseier(e) det gjelder.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et á konto beløp fastsatt av styret. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter bestemmelsene i Lov om renter ved forsinket betaling.

Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft en måned etter at endring er varslet.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangs-dekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

BESKYTTET

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst eiere som representerer minst en tiendedel av andelene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og beboere som ikke er andelseiere har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier (i tillegg til egen andel).

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 - åtte - dager, høyst 20 - tjue - dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med kortere frist, men minst 3 - tre - dager.
Fristen løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET

6.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.7 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 - fem - medlemmer og minimum 2 - to - varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør 2 - to - år om gangen. Styrets leder velges særskilt for 1 - ett - år av gangen.

Styresammensetningen bør være representativ for andelseierne.

6.8 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har som del av sin plikt for å påse av borettslagsloven overholdes myndighet til å innhente fra beboere som overlater sin bolig til andre dokumentasjon på korttidsutleie og/eller utlån inkludert til hvem, tidsperiode og påse at overholdelse kan dokumenteres av andelseier.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 - fem - prosent av de årlige felleskostnadene

6.9 Firmategning

BESKYTTET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner borettslagets firma.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseiers husstand eller person som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

7.2 Motorisert ferdsel og parkering i bakgården

All motorisert ferdsel og parkering i bakgården er forbudt. Forbudet er gjeldene for både biler og motorsykler (unntatt elsykler). Det er heller ikke tillatt å plassere avfallssekker eller containere for beboere i bakgården. Tjenestebiler fra Oslo kommune, håndverkere engasjert i regi av borettslaget, samt leveranser og henting hos næringsseksjonene er unntatt fra borettslagets ferdsels-og parkeringsbestemmelser.

7.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Styret har likevel rett til å endre adresser for innsending av informasjon dersom disse endres. Dette gjelder adresser nevnt i punktene 2.2 annet avsnitt, 3.2 tredje avsnitt, 4.1 andre og tredje avsnitt og 4.2 femte og niende avsnitt.

7.3 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder Lov om burettslag (Burettslagslova) av 6. juni 2003.

****

BESKYTTET

Vedlegg vedtekter Funkisgården borettslag, 12.3.2020

Oversikt over fordelingsnøkler for felleskostnader, jfr. vedtektenes punkt 5

	TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-			TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-			TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-
ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK		ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK		ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK
1001	0,56 %		0,72 %	0,6089 %		1050	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1100	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1002	0,46 %		0,59 %	0,4970 %		1051	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1101	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1003	0,43 %		0,55 %	0,4660 %		1052	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %		1102	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1004	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1053	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1103	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1005	0,46 %		0,59 %	0,4970 %		1054	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1104	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1006	0,43 %		0,55 %	0,4660 %		1055	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1105	1,30 %	5,84 %	0,00 %	0,9000 %
1007	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1056	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1106	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1008	0,46 %		0,59 %	0,4970 %		1057	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1107	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1009	0,43 %		0,55 %	0,4660 %		1058	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1108	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1010	1,41 %	6,31 %	0,00 %	0,9727 %		1059	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %		1109	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1011	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1060	0,45 %		0,57 %	0,4846 %		1110	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1012	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1061	0,56 %		0,72 %	0,6089 %		1111	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1013	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1062	0,45 %		0,57 %	0,4846 %		1112	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1014	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1063	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1113	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1015	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1064	0,45 %		0,57 %	0,4846 %		1114	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1016	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1065	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1115	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1017	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %		1066	0,98 %	4,41 %	0,00 %	0,6803 %		1116	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1018	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1067	0,47 %		0,60 %	0,5095 %		1117	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1019	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1068	0,45 %		0,58 %	0,4846 %		1118	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1020	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1069	0,47 %		0,60 %	0,5095 %		1119	1,12 %	5,01 %	0,00 %	0,7728 %
1021	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1070	0,45 %		0,58 %	0,4846 %		1120	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1022	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1071	0,47 %		0,60 %	0,5095 %		1121	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1023	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1072	0,45 %		0,58 %	0,4846 %		1122	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1024	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %		1073	0,47 %		0,60 %	0,5095 %		1123	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1025	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1074	0,45 %		0,58 %	0,4846 %		1124	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1026	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1075	0,39 %	1,75 %	0,00 %	0,2694 %		1125	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1027	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1076	0,41 %	1,84 %	0,00 %	0,2845 %		1126	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1028	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1077	0,54 %		0,69 %	0,5865 %		1127	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1029	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1078	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1128	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1030	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1079	0,44 %		0,57 %	0,4821 %		1129	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1031	1,12 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %		1080	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1130	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1032	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1081	0,44 %		0,57 %	0,4821 %		1131	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1033	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1082	0,88 %	3,93 %	0,00 %	0,6061 %		1132	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1034	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1083	0,57 %		0,74 %	0,6250 %		1133	1,11 %	4,99 %	0,00 %	0,7688 %
1035	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1084	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1134	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1036	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1085	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1135	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1037	0,63 %		0,81 %	0,6834 %		1086	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1136	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1038	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %		1087	0,47 %		0,61 %	0,5144 %		1137	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1039	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1088	1,39 %	6,26 %	0,00 %	0,9648 %		1138	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1040	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1089	0,65 %		0,84 %	0,7108 %		1139	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1041	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1090	0,48 %		0,62 %	0,5219 %		1140	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1042	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1091	0,65 %		0,84 %	0,7108 %		1141	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1043	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1092	0,48 %		0,62 %	0,5219 %		1142	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1044	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1093	0,65 %		0,84 %	0,7108 %		1143	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1045	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %		1094	0,30 %		0,39 %	0,3305 %		1144	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1046	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1095	0,72 %		0,92 %	0,7791 %		1145	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1047	0,59 %		0,76 %	0,6462 %		1096	0,30 %		0,39 %	0,3305 %		1146	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1048	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1097	0,72 %		0,92 %	0,7791 %		1147	0,99 %	4,45 %	0,00 %	0,6867 %
1049	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1098	0,72 %		0,92 %	0,7791 %		1148	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
	32,40 %	31,61 %	32,58 %	32,4519 %		1099	0,62 %		0,79 %	0,6710 %		1149	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
							29,13 %	28,30 %	29,31 %	29,1705 %		1150	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
												1151	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1)	Hovedregelen i borettslaget er fordeling av kostnader til areal og											1152	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
2)	Loftsarealbrøk viser leilighetenes andel av loftsarealet (brukes p.t. ikke til											1153	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
3)	Kostnader til varmt radiatorvann, fordeles etter arealandel for de leiligheter som har radiator (loftsleiligheter											1154	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
4)	VVL-Lånebrøk viser andelens del av lånet som ble tatt opp til nye vinduer, ventialsjon og lys i											1155	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
												1156	0,50 %	2,23 %	0,00 %	0,3445 %
												1157	0,52 %	2,35 %	0,00 %	0,3619 %
													38,56 %	40,11 %	37,99 %	38,3568 %

BESKYTTET



Til andelseierne i Funkisgården Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18.03.2026 kl.18.00 som webmøte.

Innkallingen inneholder styrets årsberetning og regnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Funkisgården Borettslag det kommende året.

Generalforsamlingen blir gjennomført digitalt ved bruk av tjenesten Google Meet.
Lenken til videomøtet er: https://meet.google.com/mhg-hmbp-gmm
Vi oppfordrer til å logge inn litt på forhånd slik at alle er klare til møtet sterter.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- Dersom du ikke kan delta selv, kan du utnevne en fullmektig. Du kan også gi fullmakt til styret med angivelse av hva som skal stemmes i de enkelte sakene.
- Fullmakt sendes senest tre timer før generalforsamlingen starter via «Annet» på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag avholdes onsdag 18.03.2026 kl. 18.00 som web-møte.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **STYRETS ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Styrets årsberetning og regnskap for 2025 med styrets forslag til disponering av årets resultat

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forlengelse av lånefullmakt til styret for finansiering av vedlikehold.
   - **B)** Muligheter for å bygge flere balkonger.
   - **C)** Rehabilitering av taket og andre prosjekter på taket.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2-3 medlemmer til valgkomite for 1 år

Oslo, 8.3.2026

Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Emilie Stahl Carlsen

Rune Vikanes Per-Cato Trønnes

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli tilgjengelig via borettslagets web-side.
Andelseiere kan få den skriftlig ved å henvende seg til OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden generalforsamlingen i mars 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Ravlo	Ullern alle 53 / CJ gt 24
Styremedlem	Trude Rauken	Åsengata 42A
Styremedlem	Emilie Stahl Carlsen	Carl Jeppesens gt 18
Styremedlem	Per-Cato Trønnes	Hans Nielsen Hauges gt 13
Styremedlem	Rune Vikanes	Åsengata 34
Varamedlem	Linn Marcela Fossnes	Hans N. Hauges gt 15A
Varamedlem	Julie Mohr	Åsengata 36
Varamedlem	Sigrid Lyngmo	Carl Jeppesens gate 18

Generelle opplysninger om Funkisgården Borettslag
Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Funkisgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988609234, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:
Carl Jeppesens gate 12 - 28 (partall), Hans Nielsen Hauges gate 13, 15A og 15B, Åsengata 26 - 40 (partall), 42A og 42B

Eiendommen består av gårdsnr 224, bruksnr. 52, 53, 55, 57 - 61,105 - 113, 179 og seksjon 4 i bnr 62. Gnr. 224 bnr 179 er ubebygd og utgjør en stor del av bakgården. Bnr 62 er et sameie hvor borettslagets leiligheter med adresse HNH gt 13, 15 A/B og Åsengata 42 A/B utgjør seksjon 4 og de tre næringslokalene utgjør seksjon 1 - 3.

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

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Funkisgården (Gnr 224 bnr 62) hvor borettslagets seksjon 4 utgjør 81,8 % av sameiet. De tre andre seksjonene er nærings-seksjoner hvor Åpent Bakeri er størst med 15,4 % og de to minste hver utgjør 1,4 %.

Funkisgården Borettslag har ingen ansatte.
Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet fører til forurensing av det ytre miljø.

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

Styret har i perioden arbeidet for å drive borettslaget best mulig.
Det har vært avholdt 8 styremøter i 2025 og styret har løpende kontakt ved behov.

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2025:

Økonomien i borettslaget:

- Regnskapet for 2025 viser at det totalt er innbetalt 15,1 mill kr til dekning av borettslagets fellesutgifter. Det er 0,8 mill mer enn i 2024. Økningen skyldes en økning av innbetalinger fra 1.2.2025. I tillegg ble det betalt inn 3,4 mill kr som individuelle avdrag på IN-lånet slik at total innbetaling kom opp i 18,5 mill kr.

- Samlede kostnader i 2025 ble 13,7 mill kr fordelt på driftsutgifter 9,9 mill kr og renter felleslån 3,8 mill kr. Dette ga et overskudd på 4,8 mill kr. Mesteparten av resultatet ble brukt til å nedbetale felleslån. Se note 16 til regnskapet. Resten av overskuddet ble brukt til nedbetaling av leverandørgjeld og økning av kassebeholdning.

- Ved inngangen til 2025 var borettslagets likviditetsreserve på 78 000 kr. 8000 kr var bankinnskudd og 70 000 kr var ubenyttet del av låneramme på 7,0 mill kr til vedlikehold. Likviditeten ble noe bedre gjennom 2025. Ved utgangen av 2025 hadde bankinnskuddet øket til 245 000 kr. Lånerammen til vedlikehold var trukket fullt ut.

- Lånerammen for lån til vedlikehold ble øket fra 7 til 9 mill kr på generalforsamlingen i mars 2025. Behovet for å øke lånerammen skyldtes sluttoppgjør for drenering og oppgradering av fyrrommet i CJ12 og utbedring av taklekkasjen i HNH15. Den midlertidige økningen reduseres med litt over 0,2 mill kr pr kvartal til lånet igjen kommer ned til den ordinære rammen på 7,0 mill kr.

- I 2025 har det i tillegg vært ett vedlikeholdsprosjekt som verken var planlagt eller satt av penger til i budsjettet. Det ble gjennomført drenering fra pipa utenfor CJ12 og forbi inngangen til CJ20. Dette ga en uforutsett ekstrautgift på 1,7 mill kr som ble dekket av penger på bankkonto.

- Utenom vedlikeholds-/oppgraderingsprosjekter er de største utgiftene renter og avdrag på felleslån, energi (fjernvarme til varmt vann og radiatorvarme pluss strøm til felles anlegg), kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), vaktmestertjenester inkl trappevask og snøbrøyting, internett og bygningsforsikring.

- Utgiftene dekkes gjennom månedlige innbetalinger fra andelseierne. Noen utgifter fordeles likt pr leilighet (f.eks Internett), noen etter arealandel eller restlån for de som bruker tjenesten (f.eks. radiatorvarme og IN-lån) og noen etter arealandel for alle (f.eks varmt tappevann, forsikring og vaktmester).

- I 2025 ble utgiftene til kjøp av energi (fjernvarme og strøm til fellesarealer) 1,6 mill kr. Dette var 0,5 mill kr mindre enn budsjettert og skyldes hovedsakelig mindre kjøp til radiatorvarme fordi det var mildere enn normalt og lavere energipriser som følge av statlige støtteordninger for å gjøre energibruk billigere. Spesielt norgespris som kom 1. oktober bidro til å redusere energiutgiftene.

I tillegg til kjøp av fjernvarme har regnskapene for varmtvann og radiatorvarme blitt belastet med serviceutgifter og 0,5 mill kr av utgiftene til oppgradering av fyrrommet hvor den god del av arbeidet var opprydning og fjerning av det gamle oljefyrte anlegget som ble brukt før vi gikk over til fjernvarme i 2014. Fordeling til oppvarming og varmtvann vises i eget avsnitt i årsrapporten.

- Alle felleslån har flytende rente som ble redusert to ganger i 2025, fra 5,64 % p.a. ved starten av året til 5,14 % p.a. ved utgangen av året. Innbetalingene til IN-lånet justeres ved renteendringer og fordeles på de som har andeler i dette lånet. Innbetalingene til de to andre lånene, låneramme til vedlikeholdsprosjekter og lån til bakgård/vinduer/ventilasjon justeres etter initiativ fra styret. Innbetalingene har ikke blitt justert i 2025 siden de i januar 2025 lå en del under det som ble betalt til banken. Ved utgangen av 2025 er mesteparten av differansen utlignet, men det betales fremdeles inn ca 9000 kr for lite hver måned. Det betyr at renten må falle ytterligere 0,5 %-poeng før det er balanse og innbetalingene til de to lånene kan nedjusteres. Underdekningen dekkes av innbetalingene til andre fellesutgifter.

- Innbetaling til fellesutgifter ble økt fra 1. februar 2025 for å dekke økte utgifter som følge av prisjusteringer. Det er varslet en ny økning fra 1. mars 2026.

Vedlikehold og oppgraderinger av eiendommen:
I et bygg fra 1930 er vedlikehold en vesentlig utgift og helt nødvendig for å ta vare på eiendommen. Det er mange mindre utgifter, (fjerning av tagging, spyling av tette avløpsrør, lamper og låser som skal byttes ut og annet), men også en del større prosjekter.
Det var ikke planlagt noe stort prosjekt i 2025 men en vannlekkasje medførte at det ble gjennomført ett stort prosjekt i form av drenering mot bakgården fra CJ12 til CJ 20.

Drenering mot bakgården langs Carl Jeppesens gate 12 - 20.
I slutten av juni 2025 ble det oppdaget to-tre cm vann på kjellergulvet i noen boder som vender mot bakgården i Carl Jeppesens gate 16 og 18. Fuktmålinger ble foretatt og viste at grunnmuren mot bakgården, hele veien fra CJ12 og opp til HNH13 er fuktig som følge av dårlig drenering på utsiden. Det var mest fukt nederst mot pipa og gradvis mindre opp mot HNH13. Rundt fyrrommet nedenfor pipa er det ok etter at det ble drenert der i 2024. Høsten 2025 ble det lagt ny drenering rundt pipa og oppover litt forbi inngangen til CJ 20. Som en del av arbeidet ble det satt inn nye lyskasser rundt kjellervinduer der det ble gravd opp og gangveien ble flyttet litt lenger ut fra veggen for å sikre regn til blomsterbedene. Ødelagte gressplener vil bli utbedret våren 2026, og høsten 2026 er planen å videreføre dreneringsarbeidet opp til HNH 13. Arbeidet som ble gjort i 2025 kostet totalt ca 1,7 mill kroner og dekket av borettslagets bankinnskudd.

Oppgradering av fyrrommet.
Det gamle fyrrommet går over to etasjer i kjelleren i CJ12. Ny drenering på utsiden og fjerning av gammelt utstyr inne som ble brukt den gang vi hadde oljefyr ble fjernet i 2024. Arbeidene ble ferdigstilt i januar 2025. Deler av nederste etasje brukes til utstyr for fjernvarme, og en liten del av øverste etasje til en bod for styret. Resten av øverste etasje ble i 2025 gjort om til innendørs sykkelgarasje med sykkelstativ til 25 sykler. Interesserte kan leie plass og så langt er ca halvparten av plassene leiet ut.
Det elektriske anlegget i fyrrommet ble skiftet ut i 2025 og nytt sikringsskap er montert.

Tilstandsrapport for taket
Entreprenøren som utbedret vannlekkasje i taket sommeren 2024 anbefalte at vi burde sjekke hele taket for å avdekke om det er andre steder som trenger oppgradering. Favn AS utarbeidet høsten 2025 en tilstandsrapport som viser at hele taket bør rehabiliteres. Det vil sikre oss mot nye lekkasjer og gi et tak som kan være tett i mange år (25-30) fremover. Arbeidet planlegges gjennomført sommeren 2026. Det kan være fordelaktig å gjennomføre en del annet arbeid på taket som en del av prosjektet når det først skal arbeides på taket. Takprosjektet legges frem som egen sak på generalforsamlingen 2026.

Annet arbeid med vedlikehold og oppgraderinger

- Arbeidet med utskifting av låser og lamper i kjellere og oppganger har fortsatt i 2025 og ble nesten fullført. Resten gjøres våren 2026.

- Hver høst har vi full service på varmeanlegget. Pumper, filtre og trykktanker i fyrrommet blir gjennomgått og defekte deler skiftet ut. I tillegg skiftes tette ventiler i radiatorene ut. Hver høst når vi skrur på radiatoranlegget meldes det fra om manglende eller dårlig varme fra en del radiatorer. I 2025 var det ca 15 radiatorer som ikke ga varme. Filtersystemet vi har installert fjerner mye smuss, men avleiringer som løsner inne i rørene kan likevel tette ventilene i radiatorene, så dette er en årlig jobb så lenge vi har gamle vannrør fra fyrrommet og frem til hver oppgang. Samlet utgift for service på varmeanlegget og skifte av ventiler, til sammen 112 000 kr i 2025, fordeles til de som har radiatorer.

- I tillegg har det vært noen mindre prosjekter i 2025: Tagging på veggene blir regelmessig fjernet, tette avløpsrør blir spylt rene, lås ble satt inn i bom ved innkjøringen til bakgården og kastanjetrær ved Åsengata 26 ble beskåret.

- Transformatorrommet i kjelleren i CJ14 ble overtatt fra Elvia sommeren 2023 etter at den gamle transformatoren ble fjernet og erstattet med en helt ny nederst i bakgården. Styret har prioritert opprustning av fyrrommet, og det er ikke gjort noe med traforommet. Rommet er lånt ut til Christiania Prosjekt AS som vaktmester og borettslaget bruker til en del håndverkertjenester. Rommet er lager for verktøy. Avtalen løper til borettslaget skal bruke rommet selv.

Styret arbeider også med forberedelse av flere større og mindre vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som er planlagt gjennomført i 2026 og årene fremover.
Se mer om dette under avsnittet om fremtidig vedlikehold og oppgraderinger nedenfor.

Bakgården:
- Hagegruppa har bidratt til beplanting og urbant landbruk i bakgården.
- Styret fikk i 2021 utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for bakgården. Planen er laget av Pernille Dahl / ByGrønt.
- Mye av arbeidet i bakgården blir gjennomført på dugnader og av Hagegruppa. Fra og med 2023 gjorde styret en avtale med Pernille Dahl / Bygrønt hvor hun overtok en god del oppgaver fra Hagegruppa og gir råd til styret og på dugnader for å sikre at hageanlegget blir tatt vare på og utviklet mot de mål som er satt i skjøtselsplanen. Dette samarbeidet vil fortsette i 2026. Årlig utgift er ca 115 000 kroner. Dugnader vil fortsette som før for å ta vare på bakgården og gjennomføre en del andre fellesoppgaver i Borettslaget.

- I forbindelse med drenering mot CJ gt ble gangveien flyttet litt lenger ut fra grunnmuren slik at regnvann kan komme til og behovet for vanning blir mindre. De ødelagte plenene vil bli utbedret våren 2026..
- Det ble avholdt vårdugnad i mai og høstdugnader i september og november.
- Det ble arrangert beboerfest i bakgården i juni, Halloween 31. oktober og julegrantenning 30. november.

Styret takker alle som har bidratt til dugnader og arrangementer i bakgården.

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Borettslaget fikk i 2017 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2017 – 2021. Planen er tilgjengelig for alle på borettslagets nettsider. Planen gir en god oversikt over nødvendig vedlikeholdsbehov i perioden og hva vi bør ha fokus på. Det ble ikke laget en ny plan i 2021, men punktene fra 2017-planen ligger til grunn for vurdering av oppgaver og forventet årlig vedlikeholdsutgift. Planen viser at det gjennomsnittlig er behov for rundt 3,0 – 3,5 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2026. 2,5 mill er innbetalinger direkte til vedlikehold og oppgraderinger, mens 1,0 mill er avdrag på lånerammen som styret kan trekke på til finansiering av større vedlikeholdsprosjekter.
I år hvor det er mindre vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet betaler vi ned på lånet mens vi i år med mer vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet kan trekke på lånerammen. På denne måten kan de løpende innbetalingene holdes stabile.

Prosjekter i 2026

Det er to store prosjekter som står på planen for 2026.
- Fullføring av drenering mot CJ gate i bakgården. Basert på kostnaden for første del må vi regne med en utgift på rundt 1,5 mill kr.
- Taket er et stort prosjekt som ikke ligger inne i det ordinære budsjettet. Dette prosjektet med forslag til finansiering legges frem for generalforsamlingen i 2026. Se egen sak.

Annet planlagt/vurdert vedlikehold og oppgradering i årene fremover

- **Reservestrøm til varmeanlegg.** Vi bruker fjernvarme til å varme opp vann til kraner og radiatorer. Hvis strømmen blir borte, vil anlegget ikke fungere. Varmevekslere som henter varme fra fjernvarmerørene og pumpene som får varmtvannet til å sirkulere i radiatorene vil stoppe. For to år siden, i januar 2024 var det 23 kuldegrader på utsiden av Funkisgården. Hadde radiatorvannet stoppet opp ville det fort blitt kaldt inne. Det er heller ikke greit å være uten varmtvann i lengre tid. Et lengre bortfall av strøm er lite sannsynlig (uvær/lynnedslag, tekniske feil, hacking, terror og solstormer), men konsekvensen er stor om det skjer på et uheldig tidspunkt. Som en del av fremtidige oppgraderinger av det elektriske anlegget i fyrrommet vurderer vi derfor en batteriløsning som kan holde pumper og resten av anlegget i drift gjennom et strømutfall. Batterier kan også benyttes til å lagre strøm når den er billig for å bruke den når den er dyrere.

- **Solcelleanlegg** for egen produksjon av strøm planlegges. Egen produksjon av strøm vil forbedre energikarakteren for leilighetene våre, noe som kan bli viktig fremover. Byantikvaren har sagt ja, og Oslo kommune har bevilget ca 1,25 mill i tilskudd til et anlegg inkl. batterier. Før vi starter må det være økonomisk fordelaktig for borettslaget og taket må være ferdig rehabilitert.

- **Oppussing av fasade** ble sist gjort i 2005 (2010 for loftsetasjen). Det ble gjort en del arbeider over inngangsdører og nederst på fasaden i 2025, men fullstendig rehabilitering anses ikke å være nødvendig ennå.

- **Egenproduksjon av varmtvann** er mulig gjennom et bergvarmeanlegg og kan bidra til reduserte energikostnader og forbedret energiklasse for leilighetene. Egen varme-produksjon vil også bedre energisikkerheten ved at vi reduserer vår avhengighet av at fjernvarmen alltid leverer varme som avtalt. Så lenge ny vannforsyning til Oslo ikke er ferdig, en av tunnelene fra Tyrifjorden via Hovseter til Oslo-Øst vil gå rett bortenfor Nordpolen skole, er området vårt forbudt for nye energibrønner i tilfellet vanntunellen må ta en omvei under Funkisgården. Et bergvarmeprosjekt er derfor ikke aktuelt nå.

- **Nye energikrav.** Myndighetene arbeider med nye energikrav som foreslår at alle bygg må oppgradere energiklassifisering til minimum klasse D innen 2033. Det ser ut til at dette er et mål for å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Dårlig energiklasse kan gjøre det dyrere å få lån. I Funkisgården har vi gjort mye allerede, bl.a kobling til fjernvarme, nye tak, nye vinduer og ventilasjonsanlegg. Fra og med 2026 vektes fjernvarme mer enn tidligere noe som bidrar til å forbedre vår energiklassifisering noe. Med det arbeidet vi allerede har gjort og de planene vi har, tror vi at målet kan nås innenfor de budsjettrammene vi har.

- **Ny sykkelvei.** Utenfor Funkisgården arbeider Oslo kommune med ny sykkelvei i Hans Nielsen Hauges gate. Styret foreslo overfor kommunen, og har fått gjennomforslag for at krysset CJ gate / HNH gate bygges om slik at det blir mer oversiktlig og fortauet i CJ gate blir bredere. Øverste del av CJ gate skal flyttes litt nærmere Nordpolen skole. Detaljregulering ble vedtatt av kommunen i desember 2025, og det kan forventes at arbeidet blir gjennomført i 2027.

Med et bygg som er 95 år gammelt er det mulig at det dukker opp vedlikeholdsbehov som vi ikke har på planen i dag. Økonomien vil avgjøre fremdrift av prosjektene beskrevet. Forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette prosjekter i 2026 som vil kreve større utbetalinger, vil dagens innbetalinger til vedlikehold gi en tilfredsstillende økonomi for vedlikehold og oppgraderinger inkludert oppbygging av en reserve til fremtidig prosjekter. Takprosjektet er ikke tatt inn i budsjettet og vil finansieres som et eget prosjekt.

HMS-arbeid
Styret har helse-, miljø og sikkerhetsansvaret for Funkisgården.

- **Elsikkerhet.** I 2025 ble det utarbeidet ny elsikkerhetsrutine for alle elektriske anlegg i fellesområdene. Rutinen ble godkjent av Eltilsynet og bidrar til gode rutiner for kontroll av fellesanleggene. Andelseierne har ansvaret for kontrollene inne i leilighetene. Elektrisk utstyr skal kontrolleres regelmessig. Det anbefales å skifte ut sikringer man har med jordfeilautomater og dagens jordfeilbryter kan byttes ut med overspenningsvern. Har man elektriker på besøk bør man vurdere om man vil gjennomføre en slik oppgradering som må betales selv.

- **Brannvarslingsanlegg.** Borettslaget har et felles varslingsanlegg med en sensor i hver leilighet. Service og test av anlegget gjennomføres årlig. I tillegg bør beboere ha egne røykvarslere som dekker områder av leiligheten hvor fellesanlegget ikke dekker så bra. Husk at egne røykvarslere trenger nytt batteri en gang i året og at varslerne bør byttes hvert tiende år. Funkisgårdens branninstruks beskriver hva man skal gjøre om det oppdages brann eller brannvarslere utløses enten det er brann eller ikke.

- **Brannslukkingsutstyr.** Hos de som har brannslange i en boks under kjøkkenbenken har det vært noen lekkasjer fra kranene. Alle andelseiere er ansvarlige for å ha tilfredsstillende slokningsutstyr i din leilighet. For å unngå vannlekkasjer og sikre tilfredsstillende slokningsutstyr bør slange og kran fjernes, og erstattes med brannslukkingsapparat med skum (pulver er også et alternativ).

- **Brannsikring i kjellerne.** Høsten 2023 hadde vi en brannteknisk gjennomgang av alle kjellerlokalene etter at det er lagt inn nye vannrør og ny strømforsyning. Rapporten fra Firesafe viser at det er noen branndører bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

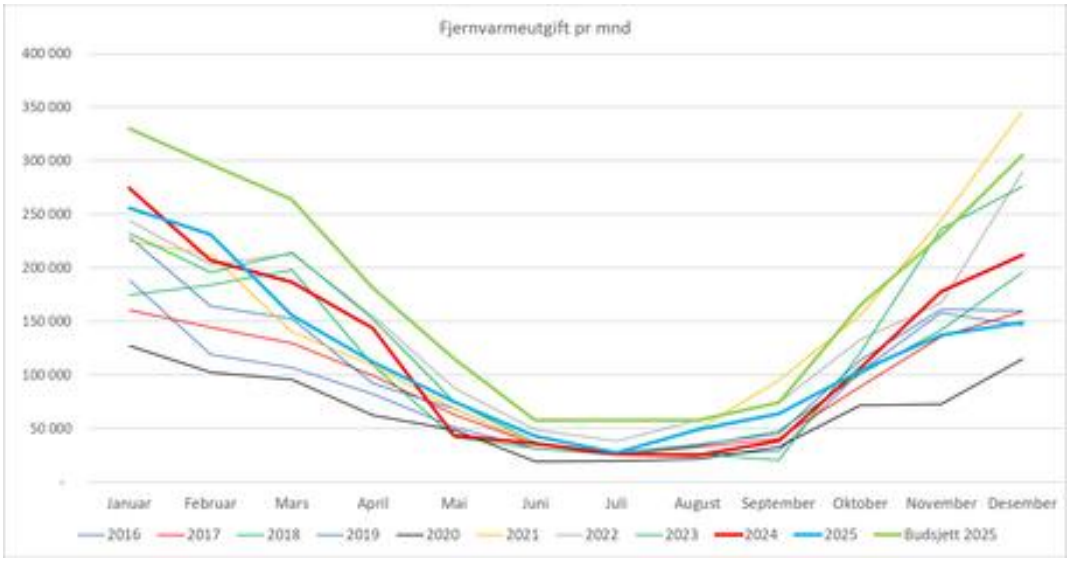
- **Vannskader.** Hvert år oppstår det flere vannskader i Funkisgården. De fleste skyldes lekkasjer fra oppvaskmaskiner på kjøkken. Skader på vegger og gulv dekkes av borettslagets bygningsforsikring, mens hver enkelt må sørge for innboforsikring for egne eiendeler. Forsikringen forutsetter at alle leiligheter har montert automatiske vannstoppere på kjøkkenet. Det er en del år siden dette ble montert som et fellesprosjekt. Alle må sjekke om de har vannstoppere og at disse fungerer og er korrekt montert slik at de hindrer lekkasje fra bl.a. oppvaskmaskin. Er ikke vannstoppere på plass eller fungerer de ikke må hver enkelt ta ansvar for dette. Styret kan formidle kontakt til rørlegger. Egenandelen for bygningsforsikringen er 15 000 kr. Dersom vannstopper er på plass og oppvaskmaskin og annet som kan gi vannlekkasje skiftes ut når forventet levealder er over, 10 -12 år for oppvaskmaskiner, dekker borettslaget 9 000 kr av egenandelen ved vannskade.
  Det lønner seg å bytte før maskinen blir så sliten at det oppstår vannlekkasje.

- **Energisikkerhet** for oppvarming av varmt vann og radiatorvann. Se mulige energiprosjekter under fremtidig vedlikehold/oppgraderinger.

- **Eget ansvar:** Andelseier og beboere er ansvarlig i egen leilighet og for seg selv. DSBs råd https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/ for egenberedskap innebærer å tenke igjennom og planlegge for hvordan man kan være forberedt.

Fjernvarmeregnskap for 2025:
Utgifter knyttet til fjernvarme og tilhørende service/vedlikehold fordeles etter arealbrøk. Varmt tappevann (37,5 %) fordeles til alle, og over- eller underskudd føres mot andre fellesutgifter som fordeles etter samme arealbrøk. Utgifter knyttet til vannbåren varme (62,5 %) fordeles til de som har radiator.
Statistikk for perioden 2016 - 2025 viser at denne fordelingen gir en riktig fordeling.
Eventuelle årlige vedlikeholds- og serviceutgifter belastes også fjernvarmeregnskapet.
Det var kun varme-/radiatoranlegget som hadde vedlikehold/service i 2025.

I 2025 har en del av sluttoppgjøret for rehabiliteringen av fyrrommet blitt fordelt til fjernvarmeregnskapet. Mye utstyr ble stående urørt da vi koblet oss til fjernvarmenettet i 2014. Vi har fjernet gamle tilkoblinger til pipa, tettet hull i grunnmuren hvor det ble levert inn kull og sendt ut røyk, fjernet en el- og to olje-kjeler, tømt og fjernet to oljetanker og utbedret gulvet under tankene og kjelene. Utgiften til denne delen av arbeidet i fyrrommet er anslått til kr 1,5 mill og tatt inn som en del av fjernvarmeregnskapet. 1,0 mill i 2024 og resten i 2025.
Grafikken nedenfor viser månedlige utgifter til kjøp av fjernvarme for periode 2016 -2025. Det er vanskelig å forutsi utgiften når det lages budsjett og fastsettes beløp til månedlig innbetaling. Både energiforbruk (temperaturavhengig) og energipriser varier mye. I vinter-månedene kan forskjellen på en mild måned og en kald måned være på 150 000 kr. Energibudsjettet er basert på månedsforbruk i underkant av de høyeste tallene de siste årene, mens prisen i 2026 er tatt en del ned i budsjettet som følge av at borettslaget har avtalt den subsidierte norgesprisen for fjernvarme i hele 2026.
De månedlige innbetalingene til radiatorvarme og varmtvann er ca 200 000 kr lavere enn energibudsjettet siden det ikke er vanlig at det blir både kaldt og høye priser hele året.



Oversikt fjernvarmeutgift for 2025:	
Total utgift kjøp fjernvarme:	Kr 1 405 724
Serviceutgifter radiatorvarme:	Kr 112 006
Serviceutgifter varmtvannsforsyning:	Kr 0
Utgift til opprydning av gammelt sentralvarmeanlegg:	Kr 500 000
Sum:	Kr 2 017 730

Fordeling av utgift for 2025:	
Varmt tappevann inkl service (96,96 % fordeles til alle i borettslaget):	Kr 692 921
Varmt tappevann inkl service (3,04 % fordeles til næringslokaler):	Kr 21 725
Radiatorvarme inkl service (96,1 % fordeles til de som har radiator i brl):	Kr 1 252 263
Radiatorvarme inkl service (3,9 % fordeles til næringslokaler):	Kr 50 820
Sum:	Kr 2 017 730

Oppgjør for borettslagets bruk av varmt tappevann i 2025:

Varmt tappevann uoppgjort/overført fra 2024 for borettslaget:	Kr	0
Varmt tappevann 2025 (fordeles til alle i borettslaget):	Kr	692 921
Varmt tappevann innbetalt a konto i 2025:	Kr	670 716
Varmt tappevann, underskudd, dekket av innbetaling til andre fellesutgifter i 2025:	Kr	22 205
Uoppgjort / Overføres til 2026 for borettslaget:	Kr	0

Utgifter til varmt tappevann fordeles til andelseierne på samme måte som andre felleskostnader, etter arealbrøk, så årlig resultat dekkes av (underskudd) eller overføres til (overskudd) andre fellesutgifter slik at denne delen av fjernvarmeregnskapet alltid blir gjort opp hvert år.

Oppgjør for borettslagets bruk av radiatorvarme 2024:

Akkumulert overskudd overført fra 2024:	Kr	343 510
Radiatorvarme 2025 (fordeles til leiligheter med radiator):	Kr	1 252 263
Radiatorvarme innbetalt a konto i 2025 av leiligheter med radiator:	Kr	1 298 604
Akkumulert overskudd etter 2025, overføres til 2026:	Kr	389 851

Utgifter til radiatorvarme fordeles til de andelseierne som har radiatorvarme. Overskudd/underskudd overføres derfor til neste år og balanseres ut ved justering av innbetalinger fra de som har radiatorvarme senere.
2026 har startet ganske kaldt, så prognosen nå viser at 1. kvartal vil gi en utgift som er en god del større enn det som blir innbetalt. Det akkumulerte overskuddet ved inngangen til 2026 vil derfor falle en god del. Når temperaturen stiger utover våren og varmeforbruket går ned vil ikke været ha like stor betydning. Fra 1. mars reduseres innbetalingene til varme og varmt vann med 4 % som følge av lavere energipriser (norgespris).

Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2025:

- Funkisgården er et borettslag hvor andelseierne ikke eier selve leiligheten, men et andelsbevis som gir enerett til å disponere en bestemt leilighet. Borettslagsloven og Skatteloven likestiller det å eie en andel med det å eie en eiendom direkte, men det er en forutsetning at andelseieren bor i leiligheten. Lovene og vedtektene våre har derfor begrensninger på utleie. Alle andelseiere må sette seg inn reglene som gjelder, rådføre seg med styret før leieavtaler inngås og søke om nødvendig godkjenning av utleie.
  Vi har hatt noen utleieforhold som strider mot regelverket for utleie. Styret har derfor pågående prosesser for å avslutte slike utleieavtaler, eventuelt ved rettslige prosesser og tvinge frem eierforhold i tråd med regelverket. Rettslig utflytting av leietager og tvangssalg av andel hvor eier bryter med regelverket er en del av disse prosessene.

- Styret disponerer noen ekstra kjellerboder i Funkisgården. Styret har etablert et system for å leie ut disse til andelseiere som kortsiktig trenger ekstra bodplass. Det søkes til styret via Lettstyrt om leie av ekstra kjellerbod. Styret vurderer muligheten for å omdisponere bodarealer slik at andelseiere som har spesielet små boder kan få noe mer bodplass. Styret vurderer også å etablere en langsiktig ordning for utleie.

- Eiendomsskatt ble innført i Oslo i 2016. Det er borettslaget som betaler til kommunen, men de andelene som får skrevet ut eiendomsskatt dekker skatten for sin leilighet.

Kommunens skatteberegning er sjekket så langt det lar seg gjøre. Med dagens regler er det 16 av atriumsleilighetene som betaler slik skatt.

- Det er tre næringsseksjoner i Funkisgården. Disse er en del av Sameiet Funkisgården som omfatter den delen av Funkisgården hvor næringsseksjonene ligger. Felleskostnadene fordeles etter en sameieavtale fra 2017.

- I 2025 skiftet 25 andeler eier. I perioden 2016 – 2025 lå gjennomsnittet på 23. Gjennomsnittlig botid i Funkisgården kan derved beregnes til litt under 7 år.

- Eiendomsmarkedet i Oslo har vært preget av stigende priser og salg av leiligheter i borettslaget går greit. Leiligheter i Sagene bydel hadde i salgsstatistikken fra OBOS for januar 2026 en snittpris på 116 500 kr/m^2. Dette er en økning på 5,1 % siste år, mot en økning på 1,0 % for Oslo som helhet. Basert på kvadratmeterprisen for Sagene bydel og at borettslaget totalt er på 8740 kvadratmeter boligareal har borettslagets eiendom nå en markedsverdi på ca 1 018 mill kroner. Det betyr at verdien passerte 1 milliard kroner i 2025.

- Vi bor tett i Funkisgården og spesielt horisontalt er det ganske lytt. Det har ikke vært mange klager på støy, og det burde være unødvendig at styret skal bruke tid på å få beboere til å overholde de husordensreglene vi har vedtatt for Funkisgården.
  Ta hensyn til naboer og husk at vi har bestemt at vi skal ta hensyn til naboene våre.

Utsikter fremover
Økonomisk er det to ting som vil styre hvor god økonomi vi har og hvilke utgifter innbetaling til fellesutgifter skal dekke. Det ene punktet er renteutviklingen som vil styre hvor mye penger som må innbetales for å dekke utgifter knyttet til felleslån. Det er lite vi kan gjøre med dette. Det andre punktet er drift og vedlikehold av eiendommen vår. Her kan vi selv til en viss grad bestemme rekkefølge og tidsplan slik at vi i større grad kan påvirke utgiftene. En oversikt over de vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter det arbeides med er tatt inn lenger foran i beretningen.

Nye krav til energieffektivisering
I Funkisgården har vi skiftet ut vinduer, installert balansert ventilasjon, bygget nytt tak i 2010 og vi har koblet oss til fjernvarme. Skal vi redusere energibehovet ytterligere må vi enten redusere forbruket ytterligere ved å investere i bedre isolasjon eller vi kan produsere egen energi for å redusere behovet for å tilføre energi utenfra. Mest aktuelt er da bergvarme for å dekke varmtvannsbehov eller solceller for å dekke strømbehov.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Eiendommen er bokført til opprinnelig verdi, ca 312 mill kr inkl. tomten.
Dagens markedsverdi anslås til å være på ca 1018 mill kr.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innbetalingene ble som budsjettert. I tillegg er det innbetalt ekstra til individuell nedbetaling av IN-lånet. Slike ekstrainnbetalinger besluttes av andelseiere som har andel i IN-lånet.

Vesentlig avvik i forhold til budsjettet for 2025

I forhold til budsjettet ble utgiftene til kjøp av energi ca 0,5 mill kr lavere enn budsjett. Vedlikehold og oppgraderinger ble ca 2,6 mill kr høyere enn budsjettert. Se omtalen i styrets årsberetning.

Resultat

Regnskapet viser et overskudd på 4,85 mill kr. inkludert den ekstra innbetalingen på 3,4 mill kr til avdrag på IN-lånet. Overskuddet er nesten i sin helhet benyttet til å nedbetale lån. Innskudd på bankkonto økte med 227 000 kroner i 2025.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2025 utgjorde individuelle nedbetalinger 3,4 mill kr utover de ordinære avdragene. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av IN-lånet.

Innbetalinger fra eierne som dekker ekstra avdrag på IN-lånet forbedrer årsresultatet, men øker ikke disponible midler siden beløpet i sin helhet benyttes til nedbetaling av IN-lånet.

Disponible midler

Ved utgangen av 2025 hadde borettslagets 0,25 mill kr på bankkonto.

Lånerammen på 7,0 mill kr til vedlikehold ble øket til 9,0 mill kr på generalforsamlingen i 2025. Rammen ble trukket helt opp i april 2025. Nye låneopptak under rammen skal ikke skal gjøres før saldo har kommet under normalrammen på 7,0 mill kr, og da kun opp til 7,0 mill kr. Ved utgangen av 2025 var saldo nedbetalt til 8,4 mill kr. Med årlig nedbetaling på 0,9 mill kr pr år vil det ikke vil være rom for nye låneopptak før sommeren 2027 om det ikke blir betalt ekstraordinære avdrag før den tid.

Disponible midler bør økes for å gi styret nødvendig handlingsrom. Budsjettet for 2026 legger opp til dette. Se mer om dette i budsjettet for 2026. Detaljerte tall for 2025 fremgår av regnskapet og de tilhørende notene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold inngår vedlikehold på normalt nivå og fullføring av dreneringsprosjektet i bakgården fra CJ20 til HNH13. Større planlagte prosjekter i 2026 er omtalt i punktet «utsikter fremover» i styrets beretning for 2025. Takprosjektet håndteres som et eget prosjekt med utgifter og finansiering utenfor budsjettet som styret har vedtatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har fra 1.1.2026 økt vann- og avløpsavgiften med 23,5 %. Renovasjon økte med 6 % fra samme dato. Eiendomsskatten følger egne satser og fordeles til de leilighetene som det beregnes slik skatt for.

Energikostnader

Mer enn 90 % av energikostnadene er innkjøp av fjernvarme. Det er vanskelig å budsjettere siden utgiftene i stor grad påvirkes av varmebehov (utetemperatur). Prisen har blitt forutsigbar siden borettslaget har avtalt norgespris både for fjernvarme og strøm til fellesarealer gjennom hele 2026. Innbetalingene i budsjettet for 2026 baseres på normale temperaturer og energibehov. Lavere priser som følge av norgespris gjør at innbetalingene til varme og varmt vann reduseres med 4 % fra 1.3.2026.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar. Vi har hatt relativt få skader i Funkisgården før vi fikk vannskaden i HNH15A. Den store vannskaden bidrar til at forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk øker noe mer enn prisstigningen.

Internett

Internett betales som en del av felleskostnadene. Innbetaling følger prisen fra Telia.

Lån

Funkisgården Borettslag har 3 lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til de punktene som er omtalt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av innbetaling til felleskostnader for 2026.
Endringene fra 1.3.2026 er innarbeidet i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORERKLÆRING

Vil bli satt inn her når den er klar.

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven og tilhørende forskrifter stiller krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet viser ikke opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler som vil påvirke borettslagets likviditet og disponible midler. Borettslagets disponible midler defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 569 700**	**2 074 540**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 850 894	2 368 421
Tillegg for nye langsiktige lån	16	9 000 000	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 507 624	-2 522 702
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-3 387 121	-4 489 959
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**956 149**	**-3 644 240**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-613 551**	**-1 569 700**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	827 206	185 143
Kortsiktig gjeld	-1 440 757	-1 754 842
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**-613 551**	**-1 569 700**

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevd til IN-lån		4 270 567	4 328 829	4 000 000	4 210 000
Innkrevde felleskostnader	2	10 794 307	9 977 735	10 790 000	10 940 000
Andre inntekter	3	80 226	10 693	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 145 100**	**14 346 867**	**14 790 000**	**15 150 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Arb.giveravg. styrehonorar	4	-24 760	-33 451	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-215 600	-267 240	-245 000	-255 000
Revisjonshonorar	6	-24 221	-15 918	-22 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-260 512	-248 573	-263 000	-300 000
Konsulenthonorar		0	-2 183	0	0
Drift og vedlikehold	7	-4 418 808	-6 878 124	-1 800 000	-2 400 000
Forsikring+factoring fell.utg		-419 071	-520 890	-490 000	-570 000
Kommunale avgifter	8	-1 681 108	-1 490 221	-1 700 000	-1 840 000
Energi/fyring	9	-1 560 353	-1 639 586	-2 035 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 383	-368 706	-400 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-850 965	-796 767	-682 000	-776 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 861 781**	**-12261 658**	**-7 568 000**	**-8 430 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 283 319**	**2 085 209**	**6 480 000**	**6 719 500**
Innbetalt ekstra IN-lån		3 387 121	4 489 959	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 670 440**	**6 575 168**	**6 480 000**	**6 719 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 060	23 255	0	0
Finanskostnader	12	-3 823 606	-4 230 002	-4 000 000	-4 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 819 546**	**-3 582 029**	**-4 000 000**	**-4 206 747**
ÅRSRESULTAT		**4 850 894**	**2 368 421**	**2 480 000**	**2 619 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 850 894	2 368 421		

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	280 609 451	280 609 451
Tomt		31 178 828	31 178 828
SUM ANLEGGSMIDLER		**311 788 279**	**311 788 279**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 311	66 268
Andre kortsiktige fordringer	14	450 884	93 525
Driftskonto OBOS-banken		252 989	7 706
Sparekonto OBOS-banken		21	17 643
SUM OMLØPSMIDLER		**827 206**	**185 143**
SUM EIENDELER		**312 615 485**	**311 973 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt andelskapital 157 * 5 000		785 000	785 000
Opptjent egenkapital	15	166 851 381	162 000 487
SUM EGENKAPITAL		**167 636 381**	**162 785 487**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 555 347	70 450 092
Borettsinnskudd	17	76 983 000	76 983 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**143 538 347**	**147 433 092**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		546 587	1 599 424
Påløpte renter		328 976	155 418
Annen kortsiktig gjeld		565 193	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 440 757**	**1 754 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**312 615 485**	**311 973 422**
Pantstillelse	18	260 040 277	267 762 754

Oslo, 8. mars 2026.
Styret i Funkisgården Borettslag

John A Ravlo Emilie Stahl Carlsen Trude Marie Rauken

Per-Cato Grimsøen Trønnes Rune Vikanes

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 inntektsføres 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

Generelle felleskostnader	5 806 748
Radiatorvarme	1 298 604
Varmt tappevann	670 716
Vedlikeholdslån	1 154 412
Lån vindu/ventilasjon/bakgård	1 243 776
Internett	394 070
Eiendomsskatt	40 568
Felleskostnader fra næring	111 731
Varme fra næring	47 839
Varmtvann næring	25 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 794 307**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Sykkelgarasje, blomsterkasser, kjellerboder	20 800
Avregning næring 2024	477
Forsikringsutb. vannskade	58 949
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 226**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 760**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 210 600.
I tillegg kommer kr 5 000 som er forskudd for perioden 2025/2025.
Kr 40 000 av det totale honoraret er utbetalt som gavekort innenfor regelverket om skattefrie utbetalinger uten arbeidsgiveravgift for borettslaget.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 221.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 306 723
Vedlikehold varmeanlegg	-192 311
Vedlikehold elektrisk anlegg/varmekabler	-560 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-543 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 731
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 099
Kostnader dugnader	-47 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 418 808**

De største enkeltutgiftene i 2025 var følgende: Sluttoppgjør drenering fyrrommet ca 0,7 mill kr, nye lamper i kjellere, oppgradering av sikringsskap i kjellere etter eltilsyn og nytt el.anlegg i fyrrommet ca 0,5 mill, drenering mot bakgården og opparbeidelse av ny gangvei CJ 12 – 20 ca 1,7 mill, utskifting av filtre til ventilasjonsanlegg ca 0,15 mill, og service varmeanlegg nesten 0,2 mill.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygget.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 811
Vann- og avløpsavgift	-995 948
Renovasjonsavgift	-644 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 681 108**

Eiendomsskatt viderefaktureres til de atriumsleilighetene som har fått utskrevet eiendomsskatt.

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-154 629
Fjernvarme	-1 405 724
SUM ENERGI / FYRING	**-1 560 353**

Fjernvarmeutgiften fordeles etter egen nøkkel for varme til tappevann og varme til radiatorer.
Se egen oppstilling i styrets årsrapport.

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie containere	-38 816
Skadedyrkontroll	-9 870
Vaktmestertjenester	-271 627
Renhold fellesarealer	-401 624
Snørydding	-45 500
Sommerfest / Halloween / Juletre	-35 219
Webside/dataløsning	-40 253
Andre driftskostnader	-8 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-850 965**

Vaktmestertjenester inkluderer i tillegg til selve vaktmestertjenesten (ca 150 000 kr/år) en god del arbeid knyttet til utskifting av lamper i kjellerboder som delvis har blitt gjort i regi av vaktmesterfirma.

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
SUM FINANSINNTEKTER	**4 060**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter/gebyr IN-lån DNB	-2 591 875
Renter/gebyr vedl.lån DNB	-393 038
Renter og gebyr vindu-/ventilasjons-/ bakgårdslån i DNB	-814 316
Renter på leverandørgjeld	-24 378
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 823 606**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris / bokført verdi eiendom	311 788 279
Herav tomt	-31 178 828
SUM BYGNINGER	**280 609 451**

Gnr.224/bnr.52 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode fra andelseierne	432 968
Andre kortsiktige fordringer	17 916
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**450 884**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	50 676 443
Egenkapital fra IN tidligere år	167 711 814
Egenkapital fra IN 2025	3 387 121
Reduksjon EK fra IN	-54 597 005
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**167 178 373**

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

Ramme lån til vedlikehold, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 1.1.25 var 5,64 %. Løpetiden var 10 år.		
Låneramme 1.1.2025	-7 000 000	
Saldo 1.1.2025	- 6 727 775	
Nedbetalt i år	6 727 775	
		-0
Ny ramme lån til vedlikehold vedtatt i 2025, DNB Bank ASA		
Lånet nedbetales som et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 9 år.		
Ny låneramme vedtatt i 2025	-9 000 000	
Nedbetalt i år	595 066	
		-8 4040 934
IN-lån, DNB Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2015	-234140 779	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 767 595	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 348 812	
Nedbetalt tidligere, IN	167 711 814	
Nedbetalt i år, IN	3 387 121	
		-42 925 437
Vindu/Ventilasjon/Bakgårdslån, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-20 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 441 178	
Nedbetalt i år	633 845	
		-15 224 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 555 348**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-76 983 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-76 983 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	76 983 000
Pantelån	66 555 347
Beregnede IN-forpliktelser	116 501 930
TOTALT	**260 040 277**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:	
Bygning og tomt	311 788 279
TOTALT	**311 788 279**

SAK 3 Godtgjørelser:

Styrehonorar foreslås satt til 2 Grunnbeløp slik det har vært gjort de siste årene.
Pr 1.3.2026 er 1G lik 130 160 kroner og 2G lik 260 320 kr.
I tillegg betales arbeidsgiveravgift til Staten med 14,1 % (36 705 kr)
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.
De siste årene har styret benyttet følgende fordelingsnøkkel:
1) Varamedlemmer har fått beløp som er rapporteringsfritt og skattefritt, 2000 kr i 2026, så sant det ikke er snakk om ekstraordinær innsats utover det som normalt forventes.
2) Gjenværende beløp har blitt fordelt med 40 % til styreleder og 15 % til hver av de fire andre medlemmene.
Det er egne skatteregler for gaver til ansatte og styremedlemmer i norske selskaper. Inntil 5 000 kr kan gis som gave, ikke kontanter, f.eks gavekort som ikke kan veksles om til penger. Dette regnes ikke som lønn (borettslaget unngår 14,1 % arbeidsgiveravgift og mottager slipper skatt).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter beløpet som betales som styrehonorar til totalt 2G lik 260 320 kr.
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.
Som en del av totalbeløpet kan 5 000 kr gis som gave til hvert enkelt styremedlem innenfor skattelovens regelverk.

SAK 4A
Forslag fra styret: Ett års forlengelse av lånefullmakt til styret for vedlikeholdslån

Styret fikk i generalforsamlingen i 2018 en lånefullmakt for ett år for å ha mulighet til å ta opp lån til å finansiere vedlikehold og oppgraderinger. Etter 2018 har fullmakten blitt forlenget for ett år av gangen med en ramme på 7 mill kr. Samlet lånebeløp som tas opp under fullmakten nedbetales med minst 1/10 av lånerammen årlig. Ved nye låneopptak under rammen økes ikke avdragene, men løpetiden forlenges slik at årlige avdrag beholdes uendret. Lånerammen brukes for å jevne ut innbetalinger il vedlikehold.
I 2025 ble lånefullmakten midlertidig øket til 9 mill for å sikre likviditet til fullføring av utbedring av taklekkasje og drenering/oppgradering av fyrrommet.
Lånet nedbetales med minimum 1/10 av rammen årlig (0,9 mill kr) slik at vi kommer innenfor den ordinære rammen på 7 mill kr i løpet av drøye to år. Så lenge lånesaldoen er høyere enn den ordinære fullmakten skal det ikke tas opp nye lån under fullmakten.
Dagens trekk under lånerammen, 8,4 mill kr pr. 1.3.2026 og avdrag på 0,9 mill kr pr år, gjør at vi ikke vil komme inn under den ordinære rammen på 7 mill kr før sommeren 2027.
Det er ikke mulig å gjøre nye trekk før sommeren 2027, men det kan hende at det blir betalt ekstra avdrag før det. Styret foreslår at det gjøres et formelt vedtak om at dagens ordinære låneramme på 7 mill kr fornyes for ett år.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2027. Maksimal ramme for låneopptak settes til 7.000.000 kr. Inntil dagens midlertidige låneopptak utover den ordinære rammen er nedbetalt slik at saldo kommer under 7 000 000 kr, skal det ikke tas opp nye lån under rammen.
Trekk under lånerammen nedbetales årlig med minimum 1/10 av lånerammen.
Trekk under lånerammen sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens lån.
Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

SAK 4B, mulighet for flere balkonger

Bakgrunn
Styret har undersøkt mulighetene for å bygge balkonger på leiligheter som ikke har det i dag. Det har vært befaring med mulige entreprenører og blitt innhentet forhåndsuttalelse fra Byantikvaren.

Byantikvaren sier i sin forhåndsuttalelse at de ikke vil motsette seg balkongutbygging, men at balkongene må ha samme materialitet som de eksisterende balkongene. I tillegg kan det kun etableres balkonger mot bakgården og det vil derfor kun være aktuelt leiligheter som vender mot bakgården og som har tilstrekkelig høyde over bakken. Det vil også være et krav om at alle leiligheter som har mulighet i de oppgangene dette er aktuelt, blir med på et eventuelt prosjekt.

En av entreprenørene ga anslag på at det kan være aktuelt for inntil 47 leiligheter å ny-etablere balkonger.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:
- Innhente forslag til utforming og kostnadsestimater
- Be andelseiere som kan få balkong vurdere om det er aktuelt for deres leilighet
- Legge frem et endelig forslag med fremdriftsplan på en generalforsamling

SAK 4C, rehabilitering av taket

Sommeren 2024 endte et kraftig regnvær med at vann rant inn i en toppleilighet i HNH 15A. Taket var ikke tett og helningen var feil slik at vann rant inn i en ventilasjonskanal i stedet for ut i takrenne. Entreprenøren som utbedret taket, anbefalte at vi fikk utarbeidet en tilstandsrapport for hele taket. Favn AS sjekket taket høsten 2025 og konklusjonen i deres tilstandsrapport var at hele taket bør rehabiliteres, med anslått kostnad inkl mva for taket på ca 4,5 mill kr og 1,5 mill kr for rehabilitering av takrenner og nedløp.
I tillegg kommer eventuelle tilleggsprosjekter som bør vurderes som hensiktsmessige å gjennomføre når det først skal arbeides på taket.

Arbeidet som må eller kan gjøres på taket kan deles inn i følgende:

1: Ny membran / takpapp på hele taket.
2: Skifte ut / oppgradere takrenner og nedløp.
3: Ombygging av ventilasjonskasser på taket.
4: Utskifting av lyskupler i oppganger og atriumsleiligheter fra plast til isolerglass.
5: Montere faste festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
6: Montere festepunkter som forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.
7: Installere solcelleanlegg.

Nedenfor følger kommentar og anbefaling til hvert enkelt punkt.

1: Ny membran / takpapp på hele taket.

Sommeren 2024 hadde vi en vannskade i HNH 15A etter taklekkasje. Tilbakemeldingen fra entreprenøren og den påfølgende tilstandsrapporten for taket viser at taket er i såpass dårlig forfatning at vi må rehabilitere taket og legge ny membran / takpapp over hele taket. Vannskaden og tetting av taket i HNH 15A kostet alene ca 1,5 mill, mens anslagene for å legge ny membran / takpapp på hele taket er anslått til ca 4,5 mill kr. En kvalitetsmessig god utbedring vil gi et tak som kan holde i minst 25 – 30 år uten nye vannlekkasjer. Denne jobben må gjøres og styret har satt i gang forbereder arbeidet ved at OBOS Prosjekt er gitt i oppdrag å planlegge arbeidet og innhente anbud på denne delen av arbeidet pluss tilleggspunktene nedenfor. Borettslaget vil etter stå fritt til å velge hvilke punkter som skal gjennomføres når tilbudene har kommet inn. Oppstart vil sannsynligvis bli i mai 2026. Styret vil ikke inngå noen avtaler om arbeider før saken har vært diskutert på generalforsamlingen 18. mars 2026.

2. Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.

Det er i dag en del lekkasjer fra takrennene. Vann drypper med og der vannet treffer trapper eller fortau danner det seg is gjennom vinteren på dager hvor temperaturen svingen rundt 0-punktet. Når det skal arbeides på taket vil det være gunstig å utbedre takrenner og nedløp samtidig. Dette forventes å gi en tilleggskostnad på 1,5 mill kr.

3. Ombygging av ventilasjonskasser på taket.

Tidligere hadde borettslaget ventilasjon fra alle leilighetene opp til taket gjennom egne ventilasjonsrør fra hver leilighet og opp til taket. Disse luftkanalene er ikke lenger i bruk etter at alle leiligheter fikk eget anlegg med balansert ventilasjon. De gamle rørene ender i dag opp på taket i ventilasjonskasser som er bygget over toppen av rørene. I disse kassene ligger også ventilasjonsanlegget til atriumsleilighetene med filteret som skal byttes et par ganger hvert år.
Ventilasjonskassene på taket er store for å få plass til toppen av alle de gamle rørene fra oppgangen under og ventilasjonsanleggene til atriumsleilighetene under. Lokkene har en vekt på 30 – 40 kilo og er nesten umulig å åpne for en person alene når filtre skal byttes. Det har også vist seg vanskelig å sikre lokkene på en god måte og to ganger har lokk blåst av i kraftig vind. Heldigvis har lokkene blåst ned i atrium eller blitt liggende på taket. Går man på fortauet eller sitter på uteserveringen ved Åpent Bakeri er det ikke bra å få et lokk på nesten 40 kilo i hodet.

Som en del av arbeidet på taket bør borettslaget bygge om ventilasjonskassene på taket slik at gamle ventilasjonsrør som ikke er i bruk kappes og forsegles under takpappen. Det kan da bygges nye og vesentlig mindre kasser som kun inneholder ventilasjonsanlegget til atriumsleiligheten under og forenkler tilgangen ved filterbytte. Vi blir også kvitt faren for at tunge lokk kan blåse av og i verste fall havne i hode på folk på bakken.
Anslått kostnad for dette prosjektet, ombygging av 22 ventilasjonskasser, er 1,0 mill kr.

4: Utskifting av lyskupler i toppen av oppganger og i atriumsleiligheter fra til isolerglass.

I toppen av hver oppgang og i atriumsleilighetene er det montert lyskupler i taket for å gi lys i oppgangene/rommene under. Da atriumsleilighetene ble bygget i 2010 og nytt tak ble bygget valgte utbygger å montere lyskupler i plast. Plastvinduer har mange ulemper i forhold til vinduer av isolerglass: Varme lekker ut, plasten blir kald om vinteren og det kan oppstå kondens, plast er dårlig egnet til å isolere mot støy. Vi skiftet i 2024 ut to lyskupler i en leilighet og resultatet ble veldig bra. Oslo kommune og Enova har støtteordninger som dekker 20 % av utgiftene til utskifting av plastvinduene. Totalt anslås det at vår egen andel av utgiftene for å skifte ut alle lyskuplene vi bli ca 1,5 mill kroner.

5: Festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.

Når man skal arbeide på et tak krever HMS-reglene at alle arbeidere skal være sikret mot å falle ned. Det kan enten skje ved å gjerde inn taket, eller ved å jobbe med en sele som er festet med vaier til sikre punkter. Sikringsløsning må etableres i forbindelse med takarbeidene, men det kan enten være en midlertidig løsning (gjerde eller festepunkter for vaiere) eller vi kan velge å montere permanente festepunkter for arbeidsseler som kan gjenbrukes ved inspeksjoner, rensing av takrenner og annet arbeid i årene fremover.
Antatt pris for dette er 0,3 mill kr.

6: Forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.

Oslo kommune har en ordning som dekker inntil 20 % av utgiftene til å bygge solcelleanlegg. Funkisgården har blitt tildelt en støtte på 1,25 mill kr til et anlegg som inkluderer solceller på taket, batterier som sikrer lagring av strøm og nødvendig oppgradering av sikringsskap og kabler til taket for at både solceller og batteri skal fungere også hvis ordinære strømleveranser fra kraftnettet faller bort. Foruten å dekke deler av eget strømbehov og dermed bedre byggets energiklasse, er målet for et slik anlegg å sikre strømforsyning til pumpene i varmeanlegget slik at alle radiatorer kan fungere en stund (noen dager) uten strøm fra strømnettet.
Selv om vi ikke bygger et solcelleanlegg nå, kan det være greit å gjøre noen forberedelser for et fremtidig anlegg slik at ikke deler av takarbeidene må gjøres om igjen hvis vi senere skal installere et solcelleanlegg. Det forberedende arbeidet vil bestå i å montere festepunkter på taket som vil være klargjort slik at vi senere kan feste solcellepaneler uten å måtte ta hull på den nye takpappen/membranen. Anslått pris for dette arbeidet er 0,4 mill kroner.

7: Solcelleanlegg.

Vi har som nevnt over fått innvilget tilskudd til å bygge solcelleanlegg på taket. På grunn av takets utforming er det lite egnet for ett stort sammenhengende anlegg. I stedet vil det bli mange mindre anlegg som legges der det er passende takarealer. Anleggene vil kobles til felles kabel som går ned til fyrrommet hvor sikringsskapet er ferdig dimensjonert for et solcelleanlegg på opp mot 125 kW, noe som kan produsere rundt 100 000 kWh årlig. Med dagens norgespris vil det antageligvis være best å selge mest mulig av strømmen til dagens markedspris som hittil i år har vært på rundt 1,25 kr/kWh og heller kjøpe tilbake strømmen til norgespris på 0,40 øre/kWh. Et batteri vil kobles til det elektriske anlegget i fyrrommet og bidra til at vi har reservestrøm til varmepumper og sirkulasjonspumper i flere dager når vinteren er på det kaldeste. Resten av året kan vi kjøpe inn strøm eller lagre egen solcellestrøm når strømprisen er lav og bruke egen strøm eller selge strøm når strømprisen er høy.
Tilsagnet om tilskudd fra Oslo kommune på 1,25 mill kroner er basert på et kombinert solcelleanlegg og batteri som vil koste ca 6 mill kroner. Tallet var hentet fra et tilbud vi fikk da vi sendte inn søknad for 2 år siden. Beløpet fordeler seg ca 50/50 på solcelleanlegg og batteriløsning. Siden den gang har solcellepaneler og batterier blitt en god del billigere, mens kostnadene til monteringsarbeid har steget en del.
Norge ligger godt på etterskudd i forhold til nasjonale målsetninger og Oslo kommune godt på etterskudd i forhold til lokale mål for solcellekraft, det kan derfor forventes at støtteordningene vil vedvare og forbedres.

Styrets anbefaling:

Punktene 1, 2 og 3 må gjøres nå, til sammen anslått til 7 mill kr
Punktene 5 og 6 bør gjøres nå, til sammen anslått til 0,7 mill kr
Punkt 4 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 1,5 mill kr. Styret anbefaler å gjennomføre lyskuplene som et eget prosjekt senere.
Punkt 7 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 3,0 mill for solcelleanlegg alene og 6 mill inkl. batteri. Styret anbefaler å gjennomføre solcelleanlegg og batteriløsning for lagring av strøm og reservestrøm som egne prosjekter senere.

Finansiering:

Alt arbeid som vil bli gjort på taket forventes å ha en levetid på minimum 25 år. Det foreslås at prosjektene som gjennomføres fullfinansieres gjennom låneopptak med nedbetalingstid på maksimum 25 år. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer. Lånekostnadene, renter og avdrag, fordeles til alle andelseiere etter arealandel.

Et annuitetslån med 25 års løpetid, vil med dagens rentenivå få kvartalsvise terminbeløp på i underkant av 200 000 kr pr kvartal for et lån på 8 mill kr. Dette utgjør ca 2/3 av det vi i dag betaler for hvert av de to andre felleslånene (ekskl IN-lånet). Det ordinære vedlikeholdsbudsjettet i 2026 er på 2,4 mill kr til vedlikehold og 1,2 mill kr til renter og avdrag på vedlikeholdslånet. Det vil være en del ledige midler til det nye lånet om det ikke dukker opp store nye vedlikeholdsbehov de kommende årene. Gjennomføres styrets anbefaling ser det ikke ut til å bli behov for å øke fellesutgiftene noe mer enn vanlig prisstigning. Uforutsette prosjekter kan imidlertid påvirke dette.

Forslag til vedtak:

1: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre punktene 1, 2, 3, 5, og 6. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og ta opp lån til finansiering av disse prosjektene. Anslått kostnad er totalt 7,7 mill kr, men anbudene som kommer inn kan gi avvik i begge retninger. Videre får styret fullmakt til å fullfinansiere kostnadene gjennom nytt låneopptak med inntil 25 års løpetid. Lånet vil inngå som en del av lån til eventuelle andre prosjekter som vedtas som en del av denne saken. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet slik banken vil kreve. Alle utgifter knyttet til lånet fordeles til andelseierne etter arealandel.

2: Generalforsamlingen vedtar at vi ikke gjennomfører punkt 4 nå. Dersom styret senere vurderer at utskifting av alle lyskuplene skal gjennomføres, skal styret legge frem dette på nytt for vedtak av generalforsamling.

3: Generalforsamlingen vedtar at vi ikke gjennomfører punkt 7 nå. Dersom styret senere vurderer at installasjon av solcelleanlegg på taket og en batteriløsning for å sikre reservestrøm til varmeanlegget, lagre strøm og handle strøm når den er billig (kjøpe) eller dyr (selge), skal styret legge frem dette på nytt for vedtak av generalforsamling.

SAK 5, valg

Det skal velges styreleder for ett år og to styremedlemmer for to år.
I tillegg skal det velges to – tre varamedlemmer for ett år.

På generalforsamlingen i 2025 ble Rune Vikanes, Å34 og Emilie Stahl Carlsen CJ18 valgt som styremedlemmer for to år og er ikke på valg nå.

Følgende kandidater har meldt seg til vervene og foreslås valgt:
Som styreleder for ett år: John Ravlo, CJ24 / Ullern alle 53
Som styremedlemmer for to år: Per-Catto Trønnes HNH13 og Trude Rauken Å42A.

Som varamedlemmer for ett år:
Linn Marcela Fossnes HNH15A, Julie Mohr, Å36 og Sigrid Lyngmo i CJ18.

I tillegg skal det velges to-tre medlemmer til valgkomite for neste års generalforsamling. Kandidater oppfordres til å melde fra til styret eller direkte på generalforsamlingen.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside https://funkisgarden.lettstyrt.no.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Borettslaget har ikke parkeringsplasser, så det henvises til gateparkering i nærområdet.

Nøkler/skilt
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 23528855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Borettslagets egenandel er kr 15 000 pr skadetilfelle, hvorav andelseier selv dekker kr 6 000 ved skader som faller innenfor andelseiers ansvarsområde.
Dersom en forsikringsskade skyldes vannskade i en leilighet hvor vannstoppere ikke er montert, dekker andelseier hele egenandelen.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler (noen kan ha krav om flere), samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av ett lån (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av IN-lånet. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget ved forretningsfører.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall i **30.mars og 30.september** på det av borettslagets felleslån som kalles IN-lånet. 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 til IN-lånet) som kreves inn sammen med fellesutgiftene.

PS! Det er ikke anledning til å nedbetale ekstra på de andre felleslånene borettslaget har.

Garantert betaling av fellesutgifter

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Å eie en andel i et borettslag likebehandles i stor grad med å eie en bolig direkte, men myndighetene stiller krav om at å eie en andel er koblet til å bo i andelsleiligheten. Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven angir regelverket som gjelder for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Borettslagsleiligheter skal ikke leies ut med noen unntak som kan gi mulighet for å leie ut inntil to år. Styret følger opp utleieforhold som er i strid med vedtekter og loven og sørger for at slike forhold bringes i orden. Så langt har vi klart å avslutte ulovlige utleieforhold uten rettslige prosesser. Styret håper at alle følger loven og vedtektene slik at vi også i fremtiden kan unngå leieforhold som ikke er tillatt.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Enova gir på sin web-side veiledning for energimerking: https://enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Andelseiere kan selv utarbeide energiattest for sin bolig.

Radongass

Borettslaget gjennomførte vinteren 2018/2019 måling av radongass i første etasje i Funkisgården. Det ble målt i 1. etasje i Åsengata 28 – 40, i HNH gt 15 B og Carl Jeppesens gate 12. Direktoratet for Strålevern har satt en grenseverdi på 200 Bq/m3 som ikke skal overskrides, og en grense på 100 Bq/m3 for å gjøre tiltak for å redusere strålingen. Alle steder som ble målt viste under tiltaksgrensen.

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)

2025	Drenering mot bakgård CJ12 – CJ20. Oppgradering av del av fyrrommet til innendørs sykkelgarasje. Nytt elektrisk anlegg i fyrrommet.	
2024	Drenering og oppgradering av fyrrommet CJ12, drenering utenfor Åsengata 42A, rehabilitering av tak HNH15A, utskifting av varmekabler i takrenner, nye jordfeilbrytere i alle felles sikringsskap og montering av nytt sikringsskap i kjeller Ågt42A.	
2023	Rehabilitering av tak	Åsengata 42 A/B
2023-2024	Utskifting av lamper i mange kjellere og kjellerboder	20 oppganger ferdig
2022	Ny strømforsyning til Funkisgården og flytting av transformator fra CJ14 til bakgården.	
2022-2024	Nye dørlåser i dører til gate, bakgård og kjellere	22 oppganger ferdig
2020-2022	Nye porttelefoner	Åsengt 26, HNH 15B, CJ12
2021	Nytt vanninntak fra kommunale rør i CJ gate, nye kaldt- og varmt-vannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann	
2019	Avfuktingsanlegg i 6 kjellere	Carl Jeppesens gate 24 og 26, Hans Nielsen Hauges gate 13, Åsengata 38, 40 og 42
2019	Rehabilitering av alle balkonger og pipa	
2018-2019	Ny fiberkabel for internett- og TV-signaler til alle leiligheter.	
2018-2019	Installasjon av automatiske vannstoppere i alle leiligheter. Nye kjøkkenkraner i leiligheter som ikke hadde skiftet siste 10 år.	
2017	Rehabilitering av støttemur og lekeplass i bakgården.	
2016	Avfuktingsanlegg i 3 kjellere	Åsengata 26, 30 og 34
2015	Vindusrehabilitering	
2015 - 2016	Balansert ventilasjon	
2015	Lys i bakgård og oppganger	
2014	Tilkobling fjernvarme	
2012 - 2015	Hageanlegg bakgård	
2012	Radiator skiftet i 13 leiligheter i HNH gate og Åsengt 42 A/B	Noen leiligheter gjenstår fremdeles
2010	Nytt tak	Ikke Åsengata 42 A/B

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag

Møtedato:	18.03.2026
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Møtet ble gjennomført digitalt
Til stede:	22 andelseiere, 22 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av John Ravlo.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble John Ravlo foreslått

Vedtak: John Ravlo ble valgt som møteleder

B. Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble gjort opptelling av de som deltok på generalforsamlingen.
Det har ikke blitt sendt inn noen fullmakter i forkant av møtet.

Vedtak: Deltakerne ble godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble styreleder John Ravlo foreslått.
Som protokollvitner ble Linn Marcela Fossnes og Taran Palmstrøm Fenn foreslått.

Vedtak: De tre foreslåtte personene ble valgt.

D. Godkjenning av møteinnkalling
Møteinnkallingen ble sendt elektronisk. Det var ingen innsigelser mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling og møtet var lovlig satt ble enstemmig vedtatt.

2. Årsrapport og regnskap for 2025

A. Årsrapport og regnskap for 2025
Styreleder gjennomgikk årsrapporten og regnskapet for 2025.

Vedtak: Godkjent

B. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A. Styret
Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til 2 G, kr 260 320.
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret. Som en del av totalbeløpet kan 5 000 kr gis som gave til hvert enkelt styremedlem innenfor skattelovens regelverk.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak 4A fra styret: Forlengelse av lånefullmakt for vedlikeholdslån til styret for ett år

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2027. Maksimal ramme for låneopptak settes til 7.000.000 kr. Inntil dagens midlertidige låneopptak utover den ordinære rammen er nedbetalt slik at saldo kommer under 7 000 000 kr, skal det ikke tas opp nye lån under rammen.

Trekk under lånerammen nedbetales årlig med minimum 1/10 av lånerammen.
Trekk under lånerammen sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens lån.

Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

Vedtak: Godkjent

SAK 4B fra styret: Mulighet for flere balkonger

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

- Innhente forslag til utforming og kostnadsestimater
- Be andelseiere som kan få balkong vurdere om det er aktuelt for deres leilighet
- Legge frem et endelig forslag med fremdriftsplan på en generalforsamling

Vedtak: Godkjent

SAK 4C fra styret: Rehabilitering av taket

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret kan gjennomføre følgende av de fremlagte punktene for rehabilitering av taket som ble lagt frem:
1: Ny membran / takpapp på hele taket.
2: Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.
3: Bygge om ventilasjonskasser på taket.
5: Etablere permanente festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
6: Forberede et evt. fremtidig solcelleanlegg (klargjøre for festepunkter og kabler) dersom det er noe bør gjøres sammen med resten av rehabiliteringsprosjektet..
.
Styret får fullmakt til å inngå avtaler for å gjennomføre disse prosjektene.

Anslått kostnad er totalt 7,7 mill kr, men anbudene som kommer inn kan gi avvik i begge retninger.

Videre får styret fullmakt til å fullfinansiere kostnadene gjennom nytt låneopptak med inntil 25 års løpetid. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet slik banken vil kreve. Alle utgifter knyttet til lånet fordeles til andelseierne etter eierbrøk (arealandel).

Følgende punkter som ble presentert som mulige tilleggsprosjekter gjennomføre ikke som en del av rehabiliteringsprosjektet for taket:
4: Utskifting av alle lyskupler over atriumsleiligheter og oppganger.
7: Installasjon av solcelleanlegg

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

A. Valg av styreleder for 1 år
Som styreleder for 1 år, ble John Ravlo foreslått.
Vedtak: John Ravlo ble valgt

B. Valg av 2 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble Per-Cato Trønnes og Trude Rauken foreslått.
Vedtak: Per-Cato Trønnes og Trude Rauken ble valgt.

(Styremedlemmene Rune Vikanes og Emilie Stahl Carlsen er valgt frem til 2027 og var ikke på valg denne gang).

C. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
Som varamedlem for 1 år stilte: Linn Marcela Fossnes, Julie Mohr og Sigrid Lyngmo.
Vedtak: Linn Marcela Fossnes, Julie Mohr og Sigrid Lyngmo ble valgt

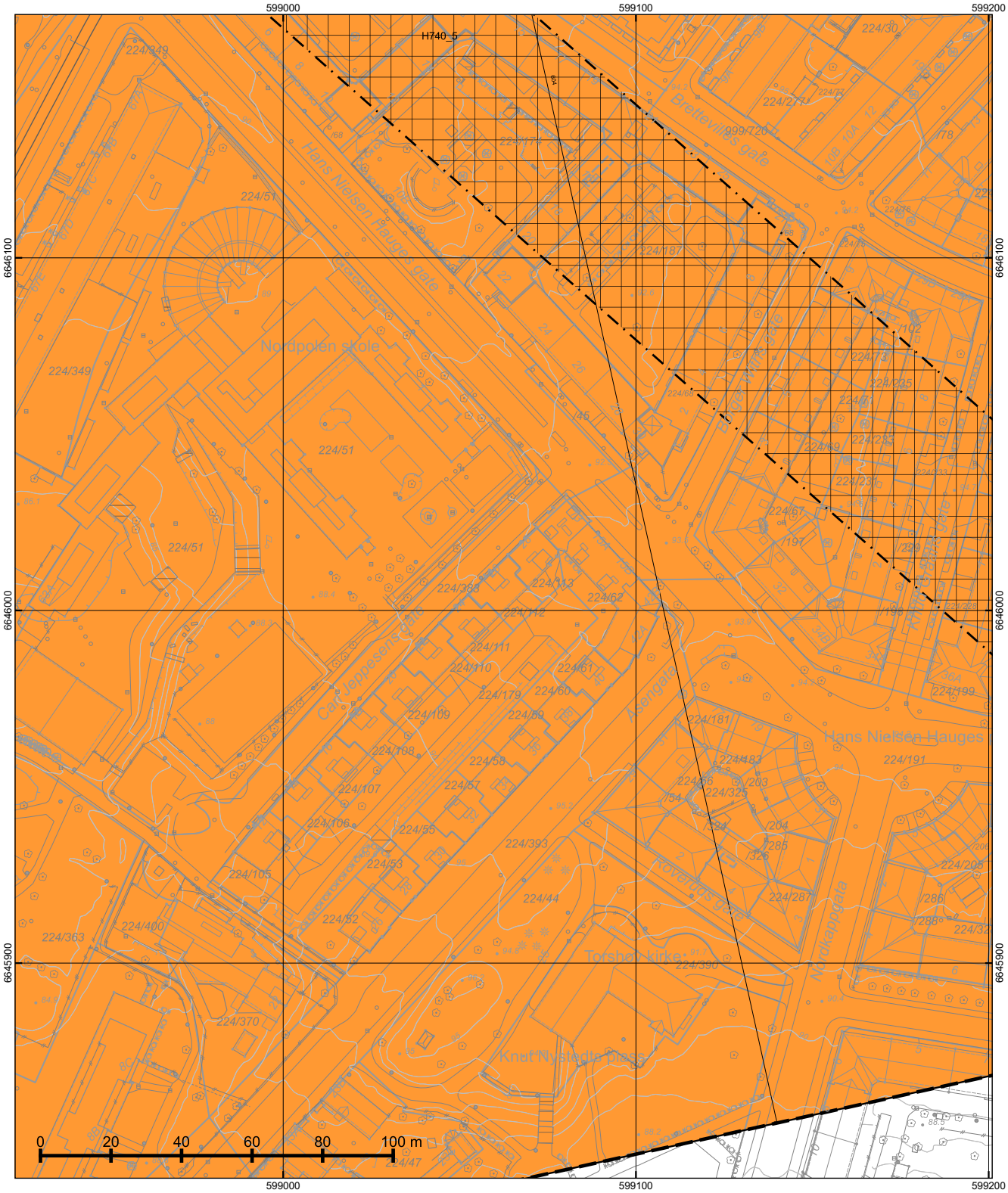
E. Valg av valgkomite
Ingen kandidater hadde meldt seg.

Vedtak: Grunnet at det ikke fantes kandidater ber generalforsamlingen styret om å finne en løsning i god tid før generalforsamlingen i 2027.

Møtet ble hevet kl.: 19:15

Protokollen signeres av møteleder/protokollfører og protokollvitner.

John Ravlo	Linn M. Fossnes	Taran P. Fenn
John Ravlo Møteleder	Linn Marcela Fossnes Protokollvitne	Taran Palmstrøm Fenn Prokollvitne



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

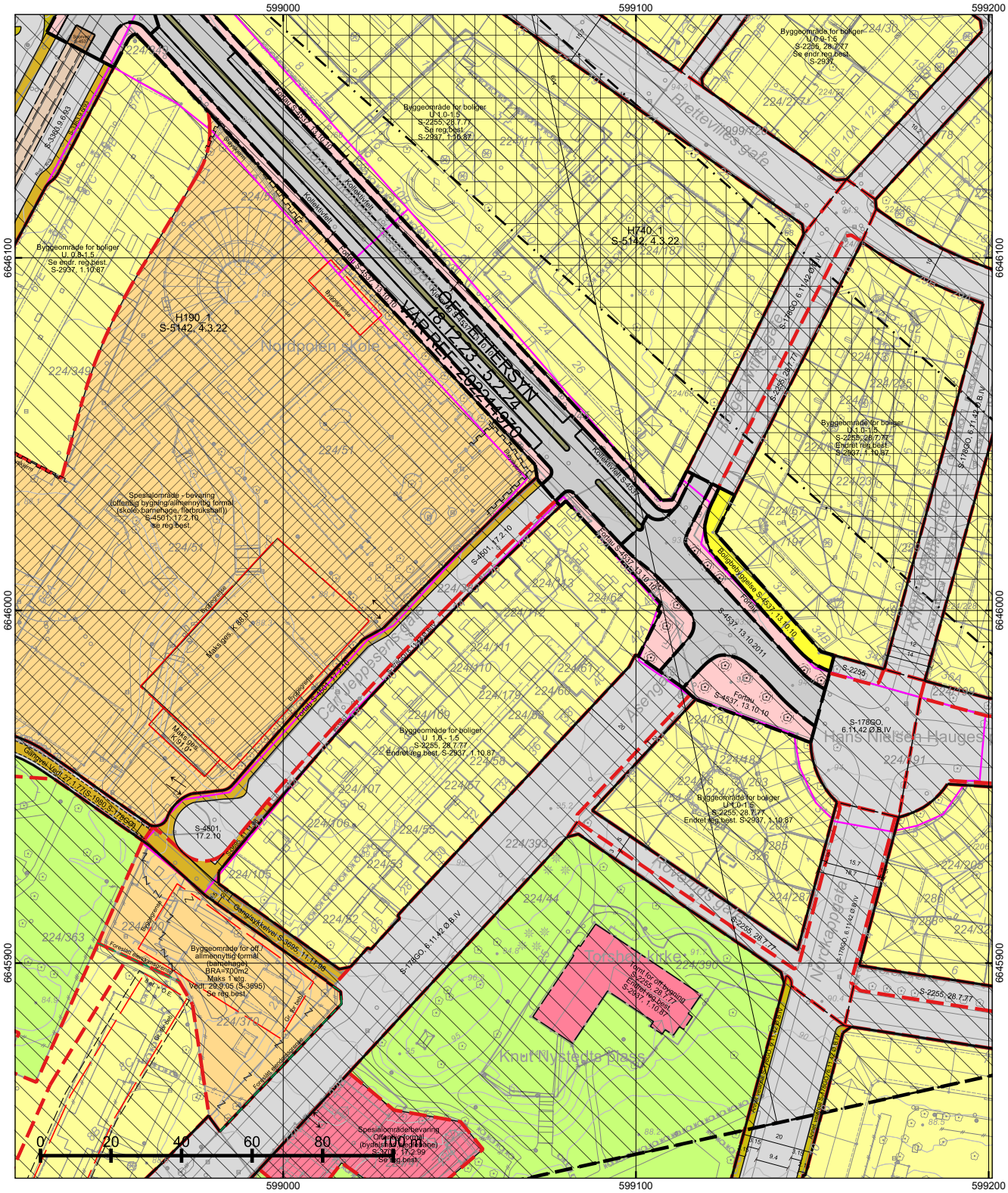
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

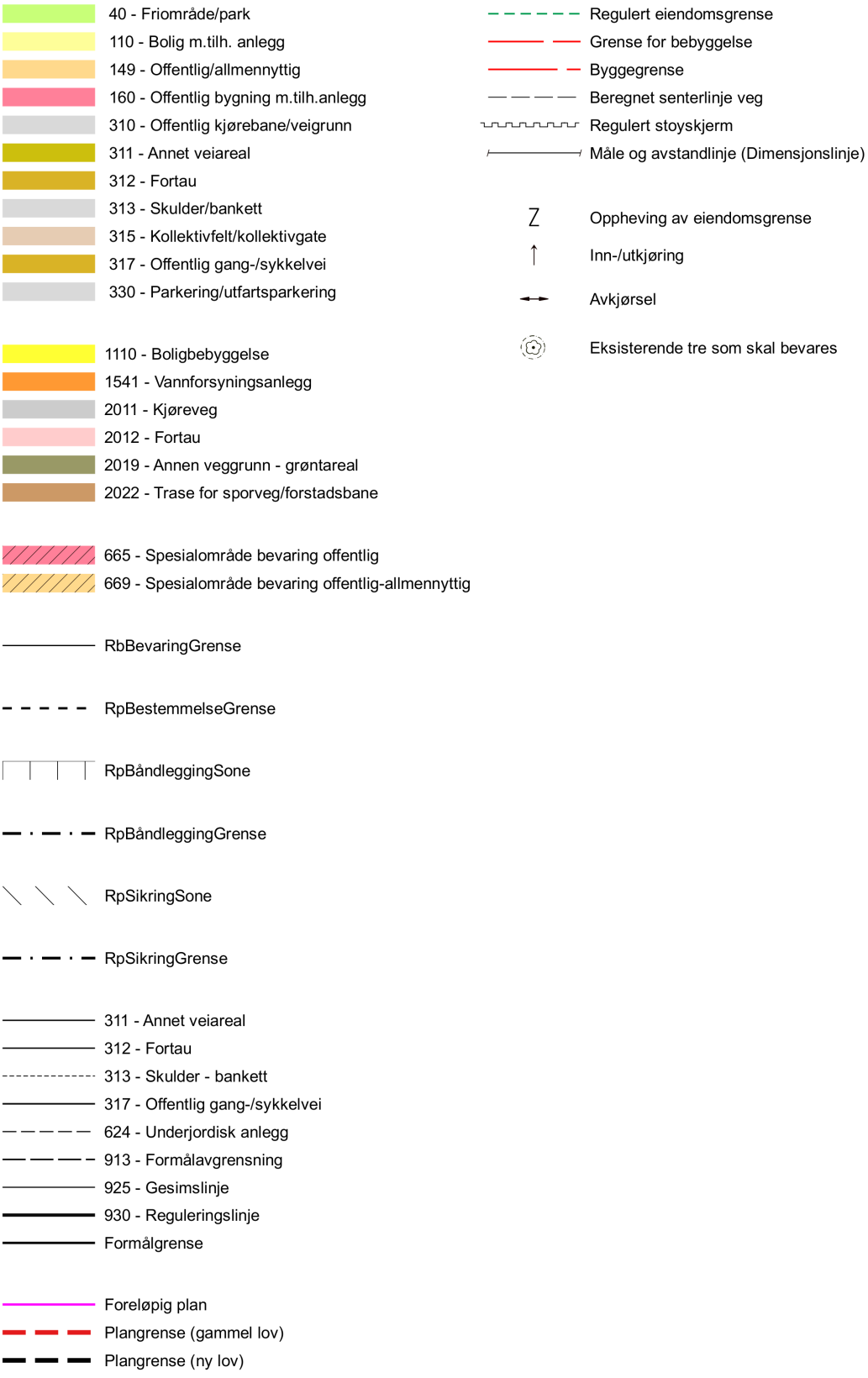
PlottID/Best.nr: 331247/ 86518573
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: CARL JEPPESENS GATE 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/112

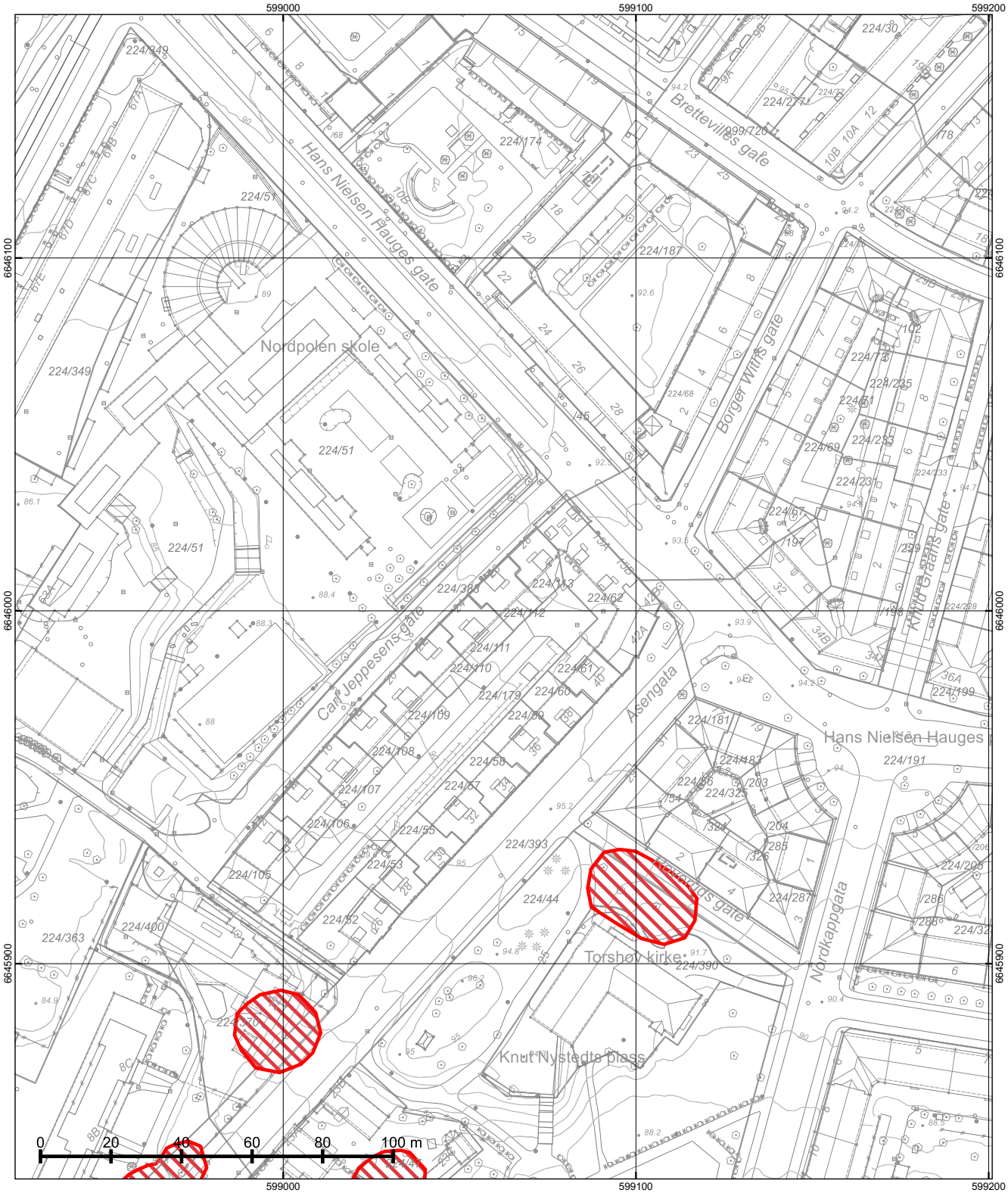
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
599200
6646100
6646000
6645900
OFF. ETTERSYN
KS 12.23 - 522724
VAR REF - 2022-149270
H190_1
S-5142, 4.3.22
H740_1
S-5142, 4.3.22
Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring
(offentlig bygning/allmennyttig formål
(skole, barnehage, fleebrukshall))
S-4501, 17.2.10
se reg.best.
Byggeområde for off./
allmennyttig formål
(barnehage)
BRA=700m2
Maks 1 etg.
Vedt. 20.9.05 (S.3695)
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
Offentlig formål
(bydelshus/barnehage)
S-2711, 17.2.99
Se reg.best.
Torshaugkirken
Knut Nystedts plass
Rolf Presthus gate
Rolf Presthus vei
Rolf Presthus veg
Rolf Presthus veg
Rolf Presthus veg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

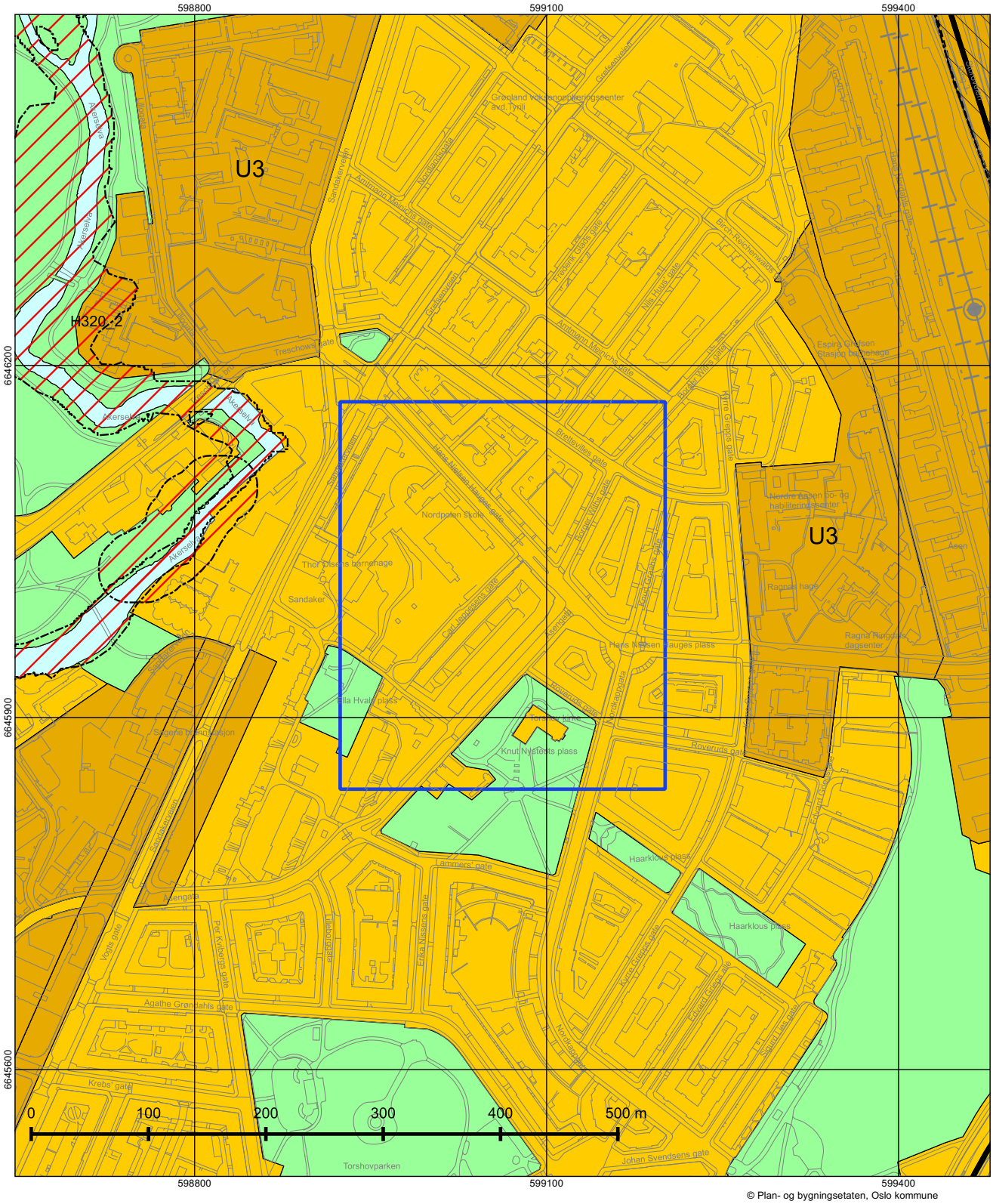
Dato: 04.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 331247/ 86518573
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: CARL JEPPESENS GATE 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/112

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 04.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331247/86518573
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

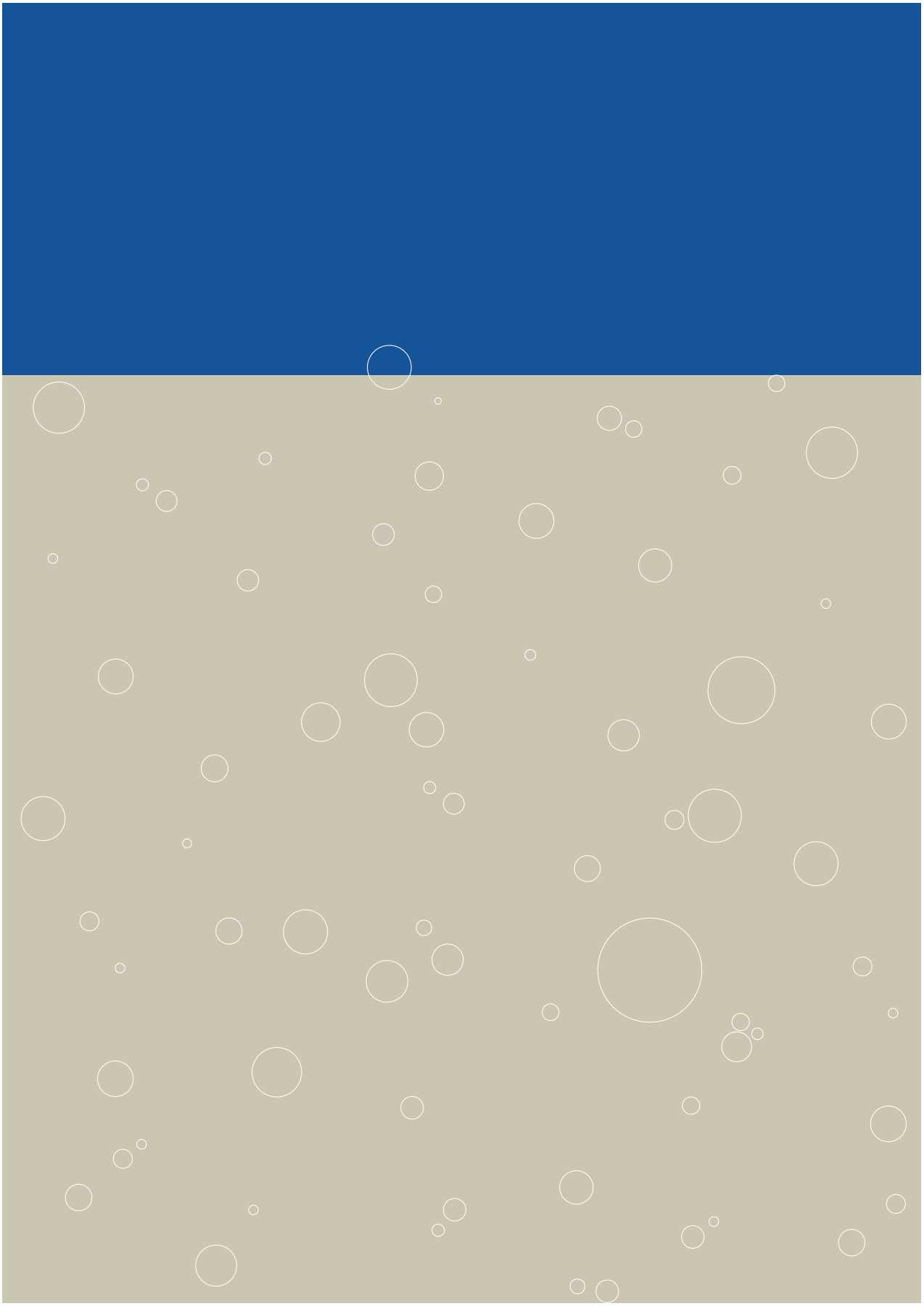
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

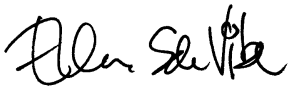
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

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

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

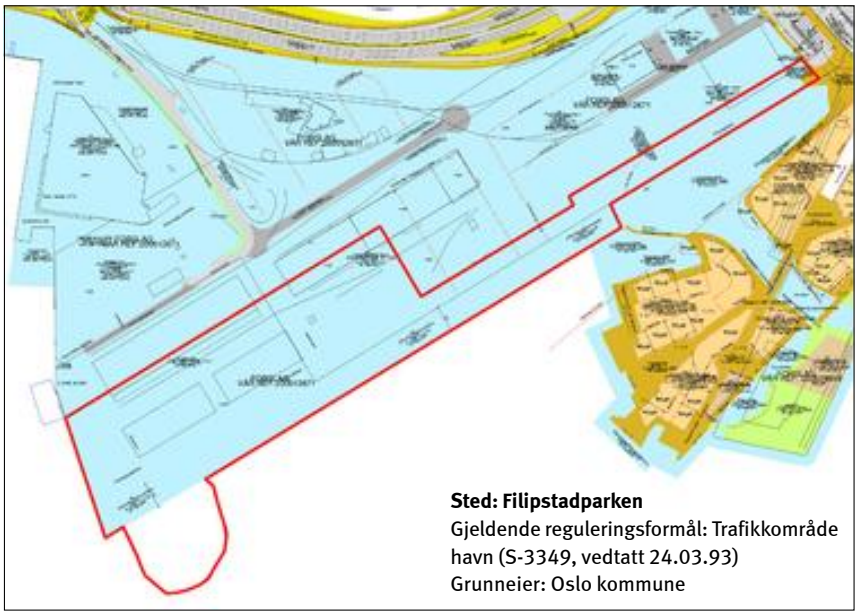
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

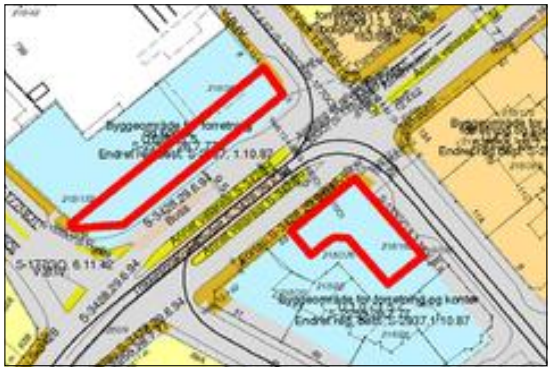


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

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



Bydel Nordre Aker

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

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





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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

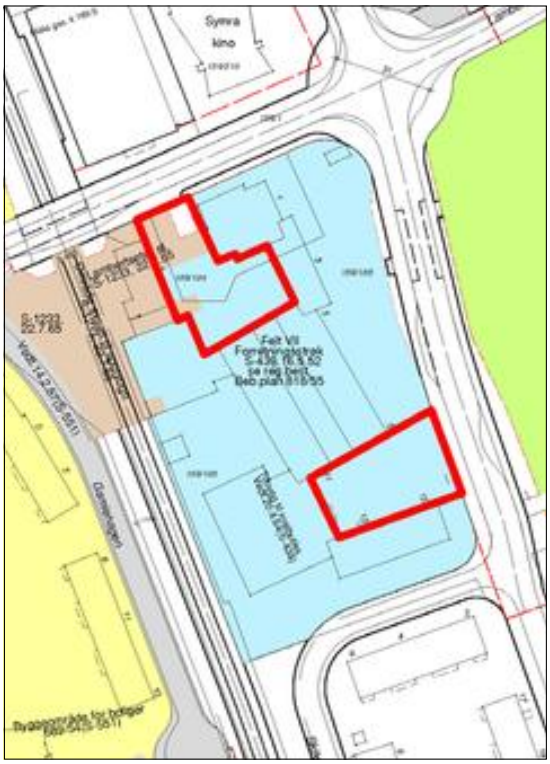
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

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

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

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

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- *Overordnet forbindelse* er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- *Lokalt torg/møteplass* er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

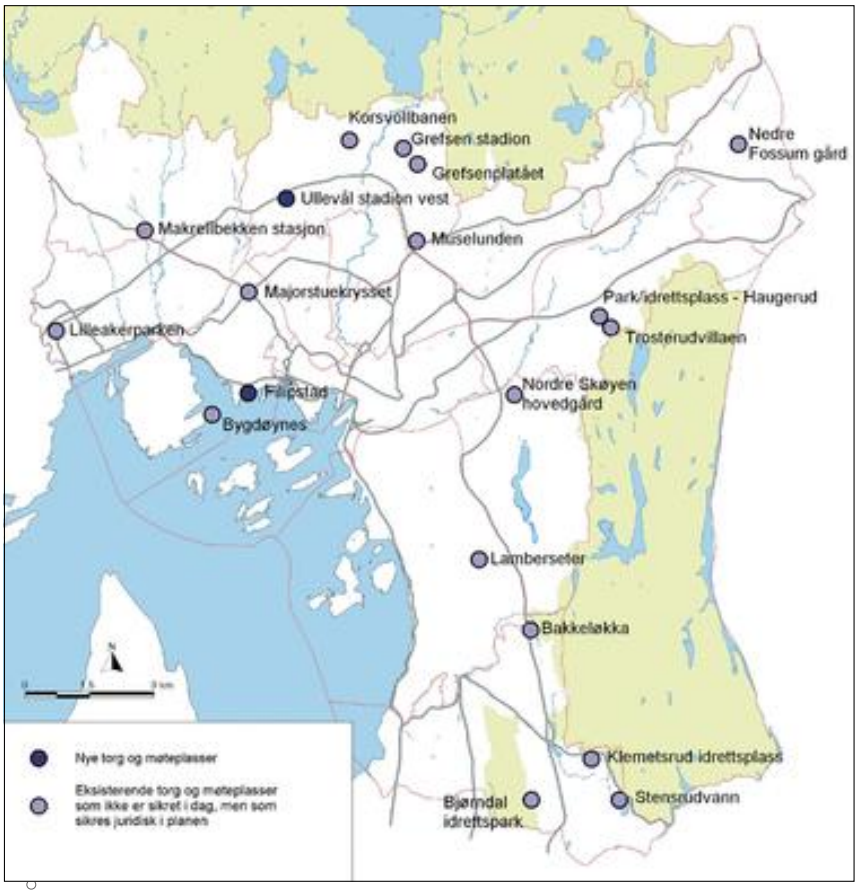
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



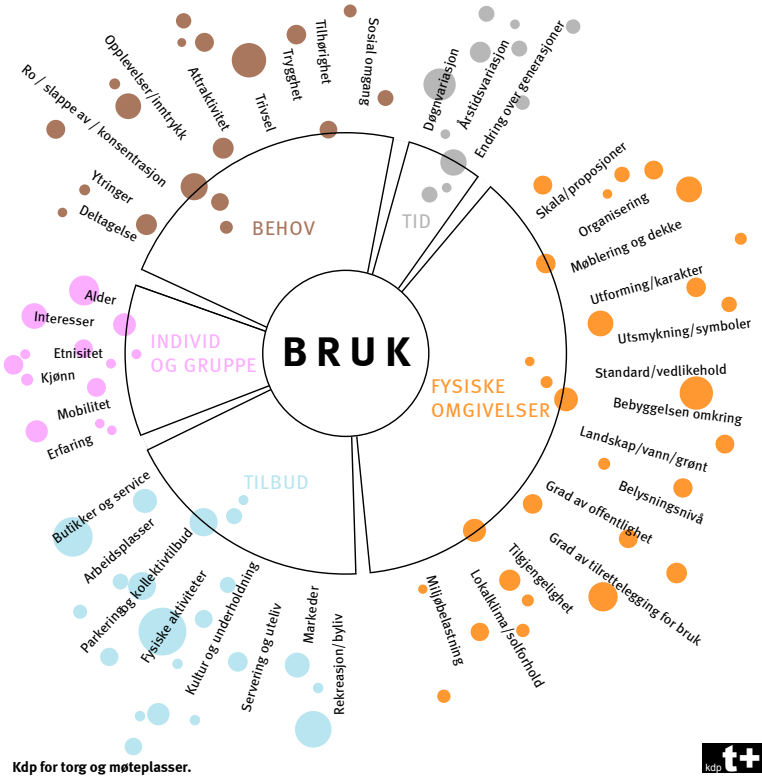
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



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



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



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

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

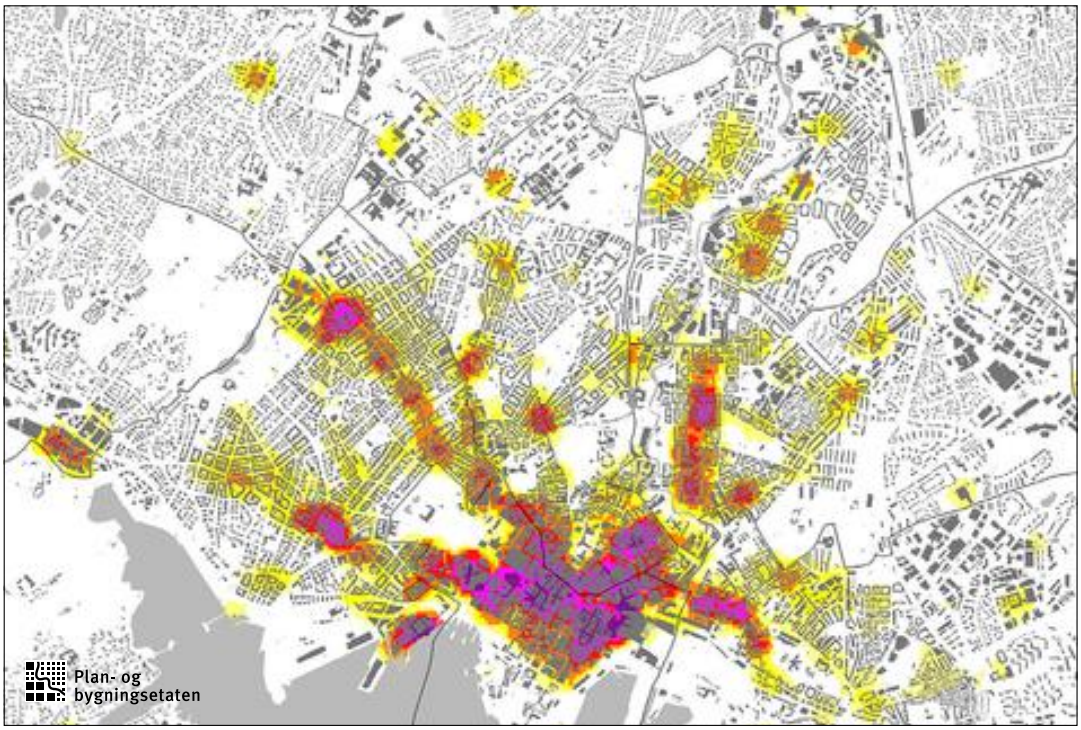
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

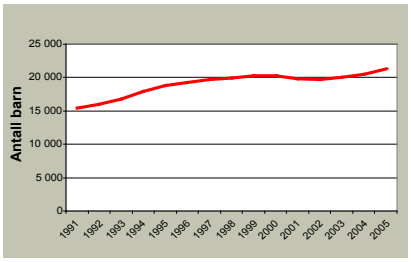
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.



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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

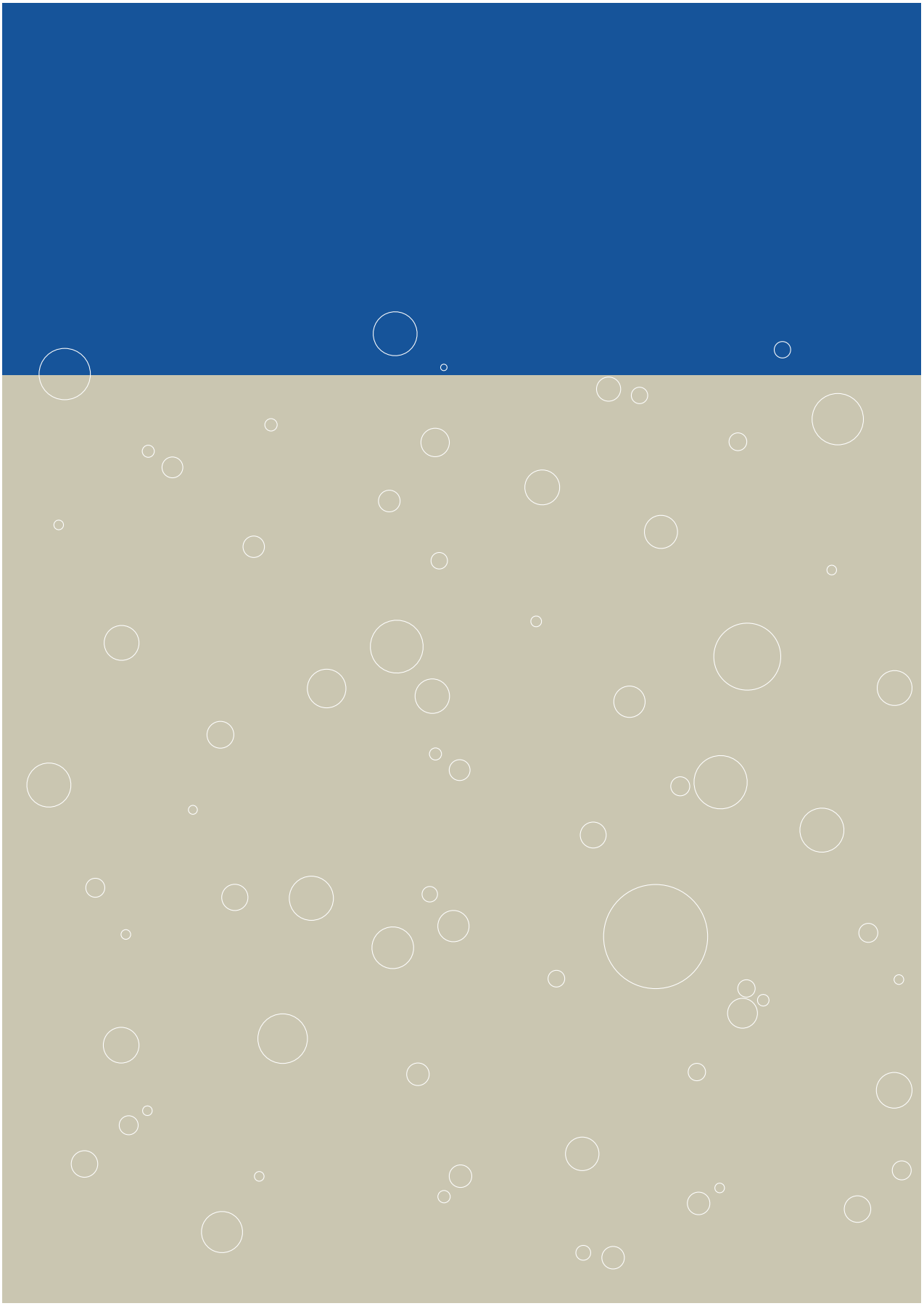
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
CARL JEPPESENS GATE 26

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518573
8733589

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20250904 for CARL JEPPESENS GATE 26.

GNR. 224 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1931.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

208 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

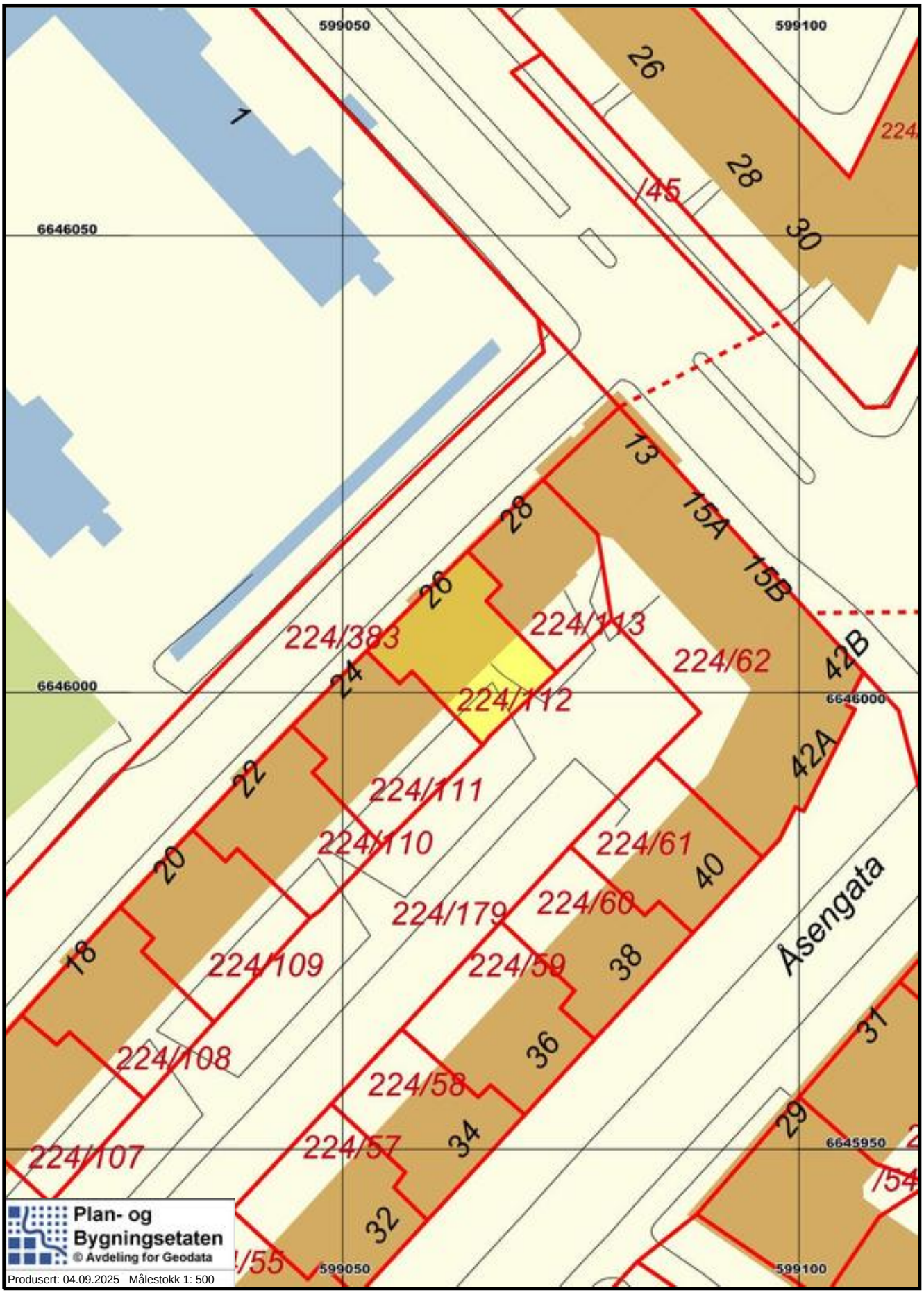
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


599050
599100
6646050
6646000
6645950
1
26
28
30
/45
224/383
224/113
224/62
224/112
224/111
224/110
224/61
224/179
224/60
224/59
224/58
224/57
224/109
224/108
224/107
13
15A
15B
42B
42A
40
38
36
34
32
24
22
20
18
31
29
Åsengata
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.09.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff
Filipstadveien 5
0250 OSLO

19 DES. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513046-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL.	Eiendom:	224/105/0/0
Tiltakshaver:	Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch	Adresse:	P.b. 1877 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Det er søkt ominnredning og installering av nye bad m.m.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e) og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 01.01.2005

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 fritas tiltaket for nabovarsling da det kun er innvendige arbeider som ikke vil påvirke naboer eller gjenboere.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Det er søkt ominnredning og installering av nye bad m.m i bygård.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ny plan 1	A-101	17.10.2005	1/9
Ny plan 2	A-102	17.10.2005	1/10
Ny plan 3	A-103	17.10.2005	1/11
Ny plan 4	A-104	26.06.2005	1/12

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
945844159 Mellbye Arkitekter AS	SØK, PRO, KPR i tiltak. 1 arkitektur (planløsning og sikkerhet.
981275527 Bjørn Authén	PRO, KPR i tiltak. 2, for branntekniskprosjektering, lyd- og bygningsfysiskprosjektering.
951308439 Siv ing Per K Lie & Co AS	PRO, KPR i tiltak. 2, for installasjon av nye bad, etablering av nye opplegg for spillvann og forbruksvann, legging av nytt røropplegg for vannbåren varmeanlegg og delvis nytt ventilasjonsanlegg.
988106542 Klima og Bygg AS	UTF, KUT i tiltak. 2 for bygninger og installasjoner.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan S-2255.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten mener tiltaket er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 15.11.2005.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari H slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch, P.b. 1877 Vika, 0124, OSLO

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 01 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513046-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL. 0	Eiendom:	224/105/0/0
Tiltakshaver:	Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch	Adresse:	P.b. 1877 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

BRUKSTILLATELSE - CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL. 0

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til: Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch, P.b. 1877 Vika, 0124, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 19.06.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700299-146 Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅSENGATA 26 - 42 MED FLERE	Eiendom:	224/52/0/0
Tiltakshaver:	Funkisloft AS v/ Bjarne Samuelsen	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 26 - 42 MED FLERE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2012 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Funkisloft AS v/ Bjarne Samuelsen, Slemdalsveien 72, 0373 OSLO, bjarne@ulnica.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 01102013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200513046-11**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Carl Jeppesens gate 12 - 28, Hans Nielsen Hauges gate 13 og 15 A-B og Åsengata 42 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Dato: 04.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201417162-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 26 - 42 - HANS NIELSEN HAUGES G	Eiendom:	224/105/0/0
Tiltakshaver:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NAV AS	Adresse:	Hallinggate 5, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Åsengata 26 - 42 m.fl.

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417162			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	11.12.2014	1/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Kopi til:
FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
jarle@funkisgarden.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2021
Tor Egil Orvei	202020095 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ÅSENGATA 26-42 MED FLERE	Eiendom:	224/52
Tiltakshaver:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsengata 26-42 med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, mottatt 16.08.2021.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapporten for avfall til orientering.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

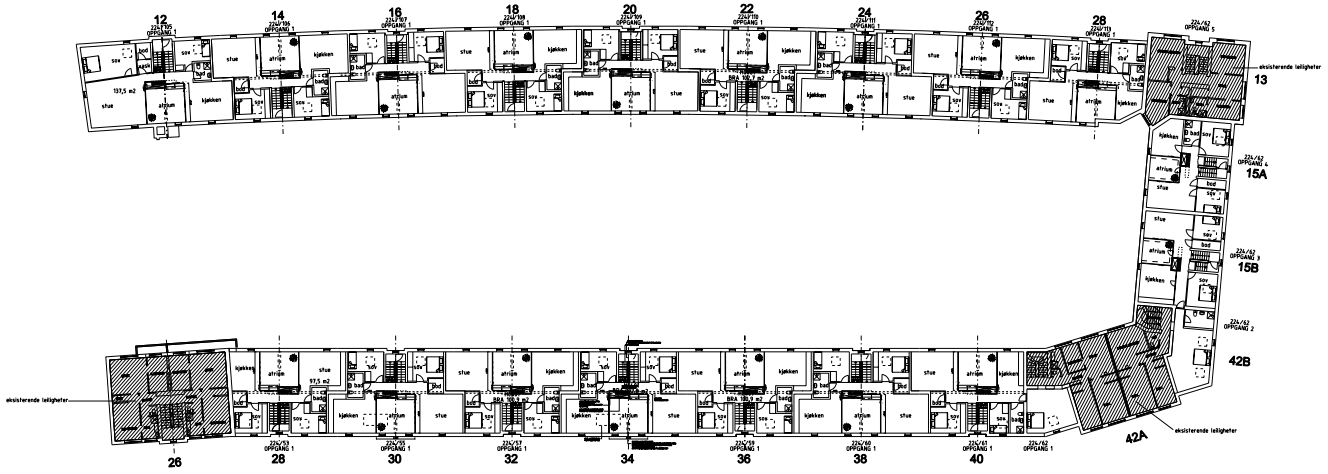
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

VEDLEGG E02



Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4.ETG.	AOF 20001	B03

REVISJON PER IG	09.10.09	MB	ØW	B03
-	23.01.09	ET	ØW	B02
x-REF BIV	08.04.08	ET	TSC	B01
RAMMESØKNAD	15.01.07	ET/TAS	TSC	B00
Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks

Prosjekt

ÅSENGATA 26-42

Tiltakshaver:

FUNKISLOFT A/S

Firma

narudstokkevig

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontrollert	Sak nr.
A1/L=1:200	15.01.07	ET/TAS	TSC	2612

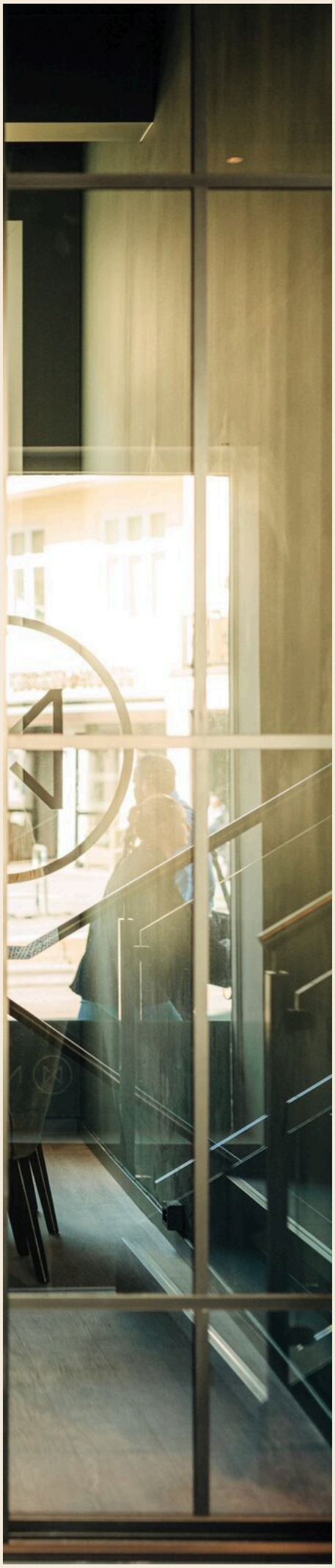
Tekst	Tegn.nr	Indeks
PLAN 4.ETG.	AOF 20001	B03

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0478/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Jeppesens gate 26 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 112 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036