

Åsstubben 66

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsstubben 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
284	Kontaktinfo
285	Vedlegg
288	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
291	Forbrukerinformasjon om budgivning
292	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Stor 4-roms toppleilighet med fantastisk utsikt | To solrike uteplasser | To bad | Garasjeplass | 3 min til T-bane

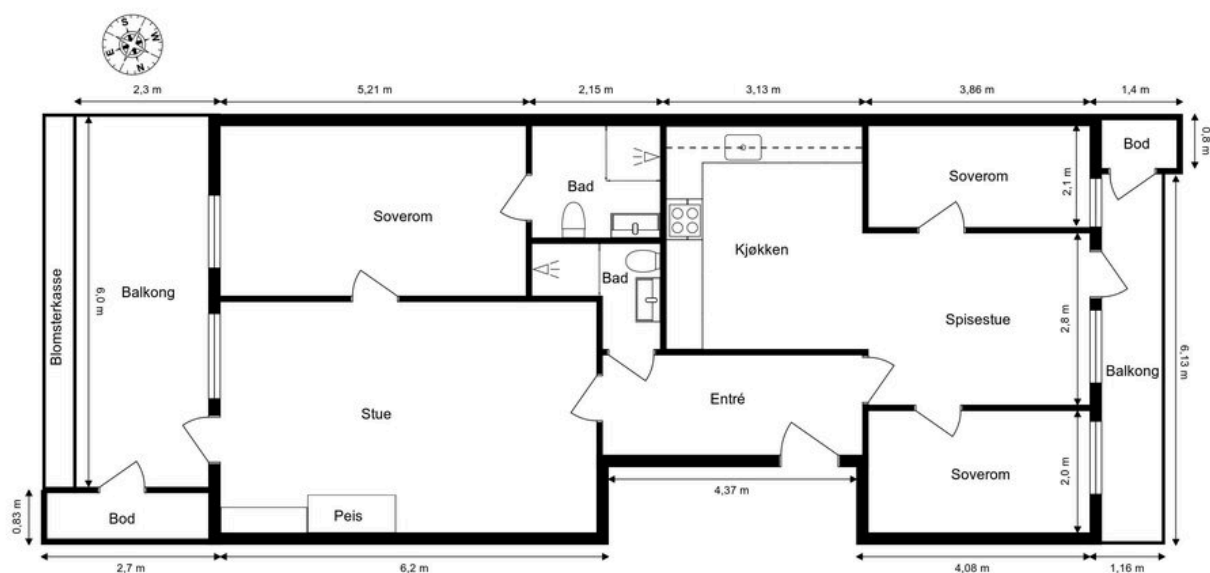
Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 130,-
Totalpris	9 216 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 581,-
BRA-i	99 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1984
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Usjenert og gjennomgående 4-roms toppleilighet med to solrike uteplasser og fantastisk utsikt. Garasjeplass med lader og fire boder. Fredelig og tilbaketrukket nær flotte tur- og treningsmuligheter, samtidig sentralt. Det er kort vei til skole, barnehager og servicetilbud, samt enkel reisevei til sentrum via buss eller T-bane.

- Gjennomgående toppleilighet med vidstrakt utsikt
- To usjenerte og solrike uteplasser
- Garasjeplass med lader
- Tre soverom og to bad
- Stue med peis
- Stort spisekjøkken
- Store vindusflater | Gode lysforhold
- Rikelig med oppbevaring | Fire boder
- Varmtvann inkludert
- Barnevennlig, grønt og fredelig i veldrevet sameie
- Kort vei til skole og barnehager
- 3 min gange til T-bane
- Flotte turmuligheter i Mærradalen og langs Lysakerelven

Åsstubben 66 0381 OSLO
4. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST



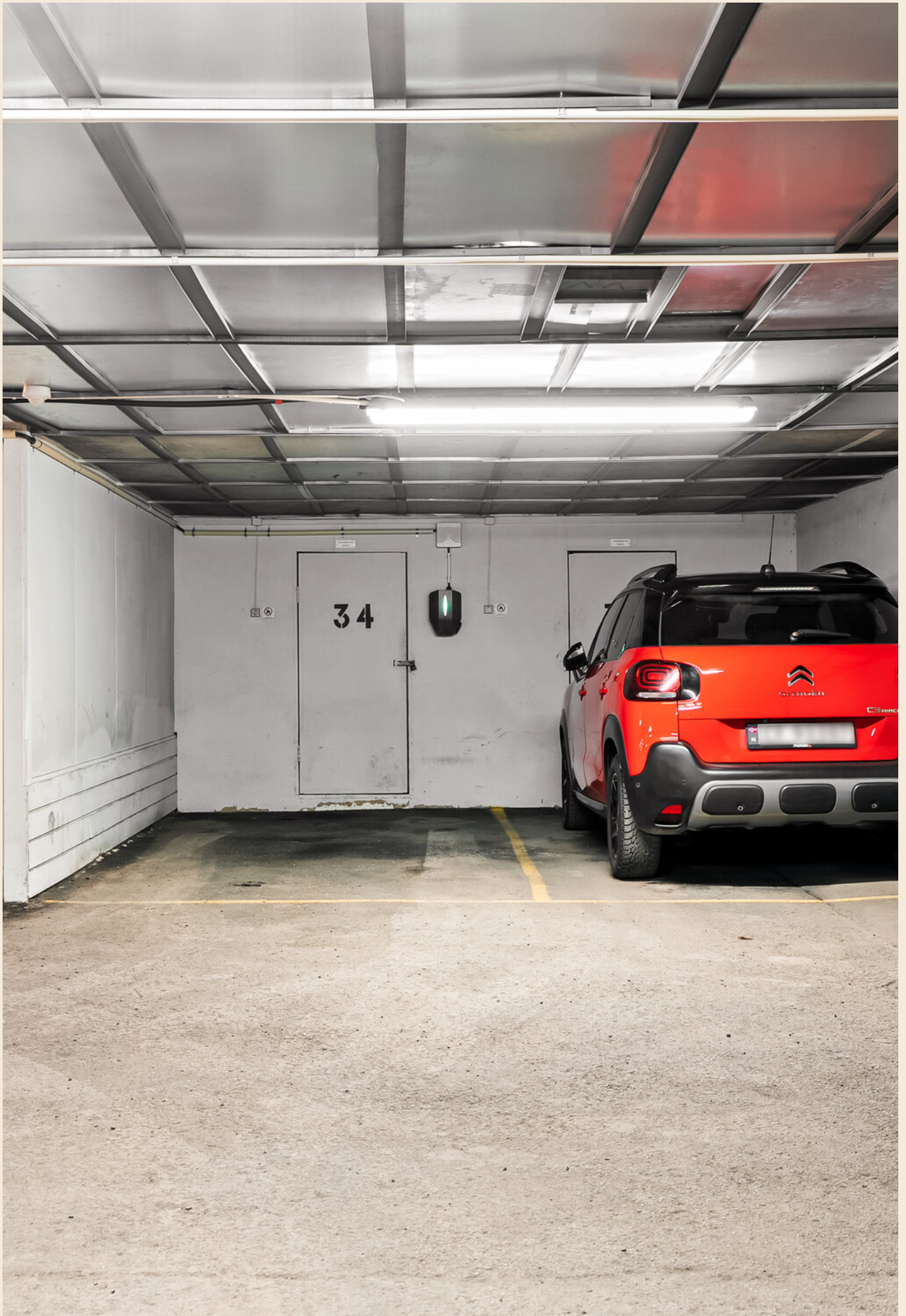












Fasade ved inngangsparti

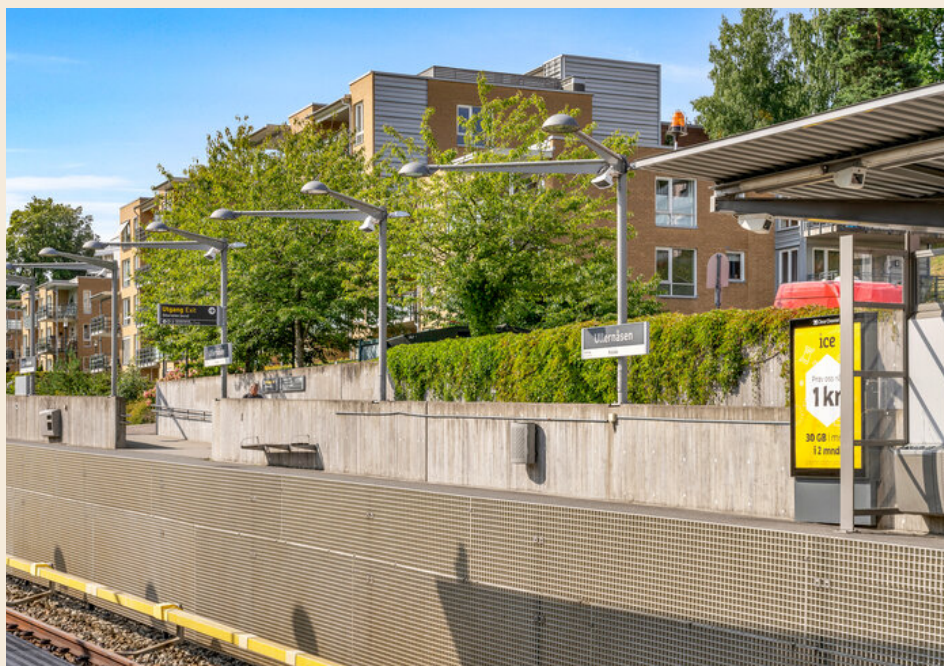


Sentral og attraktiv beliggenhet på Ullern/Åsjordet - Solrikt og luftig med nydelig utsikt mot både byen og fjorden

Lysakerelven starter i Bogstadvannet og renner ut i Lysakerfjorden, og har fine turveier langs elven som er variert av gammel industri og hyggelige naturopplevelser



Det er ca. tre minutters
gange til Ullernåsen T-
baneanestasjon som tar deg
rakt og effektivt til bl.a.
Majorstuen



På Lilleaker ligger også
populære Fåbro gård med
bl.a. bakeri, kjøkkenhage og
interiørbutikk

Det er kort vei til Lilleaker og
CC Vest, et av Oslos mest
populære kjøpesentre. Her
finner du et bredt utvalg av
kjente merkevarer, delikate
spesialforretninger og
hyggelige serveringssteder



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
22-0048/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsstubben 66, 0381 OSLO
Gnr 28, bnr 1080, snr 186 i Oslo kommune

Selger
Sara Silva Munthe-Kaas

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
223 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

225 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 175 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 188 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, kjøkken/spisestue, bad v/entré, stue, tre soverom, bad v/soverom.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i U-1
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Solforhold

Selger opplyser om begrenset sol på vinterstid, ellers bra solforhold.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, to bad, kjøkken/spisestue, stue og tre soverom. Leiligheten disponerer i tillegg totalt fire boder. To stk. på leilighetsplan, én i garasjekjeller og én i U-1.

Standard

Entré:
Romslig entré med flislagt gulv, elektriske varmekabler og lyse veggflater. Gulvet ble flislagt i 2013.
Oppbevaringsmuligheter i medfølgende skyvedørsgarderobe. Leiligheten disponerer i tillegg hele fire boder. To stk. på leilighetsplan, én i garasjekjeller og én i U-1.

Stue:

Lys og fin stue med peis, gode møbleringsmuligheter og utgang til terrasse. Stuen har parkettgulv og lysmalte veggflater. Adkomst til hovedsoverom med eget bad. Eier

opplyser at peisen aldri er brukt, men tidligere eier angir dårlig trekk og henviser til at dette er sameiets ansvar. Parkett ble lagt ny i alle rom i 2013, bortsett fra i bad og gang.

Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 13,7 med fin morgen- og ettermiddagssol. Usjenert og solrikt med flott, langstrakt utsikt mot fjorden og Oslo by. Terrassen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra terrassen er det adkomst til en praktisk bod. Balkongen har rekkverk av blomsterkasse som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske. I 2017/2018 ble begge uteplassene bl.a. oppgradert med nye fliser i regi av sameiet.

Kjøkken:

Stort og flott spisekjøkken med terrasseutgang, gode lysforhold og fin romfølelse. God plass til langbord. Kjøkkeninnredningen har speilprofilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/frysenskap er integrert i innredningen. Det er også etablert opplegg og plass til vaskemaskin, skjult i benkeskap.

Fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7,7 kvm med flislagt gulv og rekkverk av blomsterkasse. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet hvor måltider enkelt kan medbringes ut. Rolig og tilbaketrukket med fint utsyn mot sameiets flotte fellesarealer. Balkongen har gode møbleringsmuligheter og adkomst til praktisk lagringsbod.

Bad ved entré:

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2009 i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Badet er innredet med toalett og baderomsinnredning. Dusjnische med dusjvegg i herdet glass og regnfallsdusj.

Bad ved soverom:

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2009 i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Badet er innredet med toalett og baderomsinnredning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. I 2013 ble badekar fjernet og erstattet med dusj.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre soverom. To har adkomst fra kjøkken/spisestue og hovedsoverommet har adkomst fra stuen. Hovedsoverommet har eget bad, gode møbleringsmuligheter og flott utsikt. Meget gode oppbevaringsmuligheter i stor garderobeløsning. De øvrige soverommene er noe mindre, samtidig av god størrelse. Møbleringsmuligheter for seng, oppbevaring og/eller kontorpult. Begge er utstyrt med garderobeskap

og vender mot rolige omgivelser.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 34 med el-billader. Det disponeres også en bod.

Sameiet har i tillegg utleieplasser som man kan leie for en kvartalsvis leie. Styret må kontaktes ved ønske om leie av plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene pusset opp i 2009 med nye fliser, nytt utstyr og nytt røropplegg. Arbeidet utført av Nordisk og Røa Elektriske. (Ref opplyste av tidligere eier)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. oppgitt av tidligere eier.

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: Ref. oppgitt av tidligere eier. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samalet har pusset opp terrasser blant annet nye fliser i 2007-2018. Tak oppgradert i perioden 2010-2011 av sameiet.

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

Ja

Beskriv: Aldri brukt peis, men tidligere eier angir dårlig trekk og henviser til dette er sameiets ansvar.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra tidligere eier fra oktober 2025.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgangen

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduene er av type 2-veis innadslående. (1983)

Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B-30/dB-35) og 2 balkongdører med rammer/karmer i malt treverk og 3-lags glass (1983).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer:

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert værslitasje og oppsprekking/uttørking av karmer og rammer.

Vinduer fra 1983 har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen

Utvendig - Dører:

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert slitasje og avflassing på overflatebehandling av karmer og rammer. Glasset i balkongdørene fra 1983 har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,56 og 0,87 meter.

Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 meter der høydeforskjellen mellom balkonggulv og terreng/gate overstiger 0,5 meter.

Innvendig - Etasjeskille/Gulv mot grunn:

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

Innvendig - Pipe og ildsted:

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er krav om ildfast plate/materiale under feieluke for å forhindre brann ved åpning.

Innvendig - Innvendige dører:

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderdøren fra entré tar i karmen, og dørbladet har svellet i nedkant som følge av fuktbelastning.

Innvendig - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er benyttet sementbasert fugemasse (flisfug) i overgang vegg/tak. Dette har ført til sprekker grunnet bevegelser i bygget. Det er hull i flisen i dusjsonen, men en plastplugg. Dette er trolig ett tidligere skru-feste til dusjarmaturet. Det er usikkert om dette hullet er silikoners og vanntett.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut. Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

Innvendig - Bad - Ventilasjon:

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Innvendig - Bad v/soverom - Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er benyttet sementbasert fugemasse (flisfug) i overgang vegg/tak. Dette har ført til sprekker grunnet bevegelser i bygget. Det er registrert oppsrukken flis under servant og ufagmessig fugging rundt rørgjennomføring.

Innvendig - Bad v/soverom - Overflater gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ved fall på gulv mindre enn 1:100 utenfor dusjsonen i våtrom krever TEK17 §13-15 at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på dette rommet.

Innvendig - Bad v/soverom - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut. Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og

det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

Innvendig - Bad v/soverom - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tekniske Installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Hovedsoverom har ingen tilluftsløsning. Det har tidligere vært en veggventil i rommet, men denne er tettet fra utsiden. Innedelen er fortsatt montert i veggen.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Hovedsikringen er av eldre skrusikring. Det ble foretatt ett el-tilsyn i 2022, hvorav påpekte avvik nå er utbedret. TG2 er satt utelukkende på bakgrunn av manglende samsvarserklæring. Styret i sameie informerer om at det foretas befaring av fellesanleggene hvert år. Neste befaring er nå i høst, dato er ukjent

Spørsmål til eier:

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende arbeider gir TG2. Elvia har hatt ett tilsyn i 2022 hvorav alle avvik er utbedret.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke i salget:

- Trådløse rullgardiner

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner

- Elektriske varmekabler på bad og i entré

- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.9200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 581,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, TV og internett/fiber, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader: 3581,-

Styreleder i sameiet opplyser at de planlegger for en økning av felleskostnadene i 2026 og mye tyder på at en mindre økning vil komme. Styreleder opplyser samtidig at det ikke vil bli foretatt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026 som vil kreve ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr

Renovasjonsgebyr

Vann- og avløpsgebyr

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 691,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 315 536,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 262 145,- pr. 2024

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor leverer TV og internett via fiber (T-We). Dette er inkludert i standardpakken i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ullernskogen Boligsameie, orgnr. 971279699

Om sameiet

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 200 seksjoner.

Forretningsførsel og revisjon:

- Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt

- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova

- Sameiets revisor er EY

Hjemmeside: www.ullernskogen.no

Styret kan kontaktes på e-post

ullernskogen@styrerommet.no

Ullernskogen Boligsameie har vaktmester ansatt.

Forretningsførsel:

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er EY.

Felleskostnader:

Styret har økt felleskostnadene i 2025 ift. 2024 med 3% grunnet generell høy prisstigning.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89834072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Store prosjekter i 2024:

- Brannvarslingsanlegg/ledelys/brannslukkingsapparater
- Varmepumpen i nr. 19
- Fiber installasjon
- Nye utelys
- Ny hjullaster
- Infrastruktur til elbil laderne
- Oppussing av vaktmesterleiligheten
- Radonmåling

Utdrag av større prosjekter i sameiet (full oversikt ligger vedlagt årsberetningen):

2024: Montert brannvarslingsanlegg i fellesarealene

2024: Montert fiberanlegg for Tv og internett i sameier

2024: Skiftet samtlige utelys

2024: Kjøpt ny hjullaster

2024: Radonmåling

2024: Pusset opp vaktmesterleiligheten

2024: Arbeidet med ny infrastruktur til elbil laderne
2023: Foretatt Radonmåling
2023: Utbedret lekeplassene
2022: Betongrehabilitering
2021: Rehabilitering boder i nr 11
2020: Utbedringer uteområder
2020: Piperehabilitering
2020: Rehab. varmtvannanlegg og varmepumpe
2019: Varmekabler gangsti
2017-2018: Rehab. langvegger, terrasser/balkonger
2013: Betongrehabilitering av garajeaneleggene
2013: Rehabilitering av terrasser/balkonger
2013: Oppussing av oppganger
2012: Tre nye lekeplasser
2012-2013: Nye heiser
2011: Rehabilitering av takene

Planer for 2025:

- Slutføre arbeidet med ny infrastruktur/software for elbil ladeanlegget. Sameiet har fått tilsagn om å få dekket 50% av investeringskostnaden oppad begrenset til kr 683.313 fra Oslo kommune Klima etaten.
- Slutføre og teste brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger
- Fortsette oppryddingen i ramme og serviceavtaler
- Videreføre HMS arbeidet
- Avholde årlig tilsyn med lekeplassene
- Avholde årlig tilsyn av takene
- Avholde årlig EI tilsyn
- Gjennomføre rengjøring av garasjene
- Fortsette oppgradering av uteområdene
- Fortsette å bevilge kr 1000 pr oppgang til blomster
- Foreslå tiltak ifbm «grønne skiftet» som kommer beboerne til gode
- Fortsette minisamarbeid på styreleder nivå med Ullernparken og Generallunden Boligsameie
- Fortsette å ha daglig kontakt med beboere på e-post og telefon
- Fortsette utskifting av nødvendige vinduer og dører
- Avholde vårdugnad
- Avholde julegrantenning første søndag i advent
- Avholde flaggheising 17. mai

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet har ikke sikringsordning for fellesgjeld.

Ingen lån registrert på selskap. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 46 662,- pr. 07.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501. Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstilling av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen. Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiet har regler vedr. bygningsmessige forandringer, se vedlagte vedtekter og beboerregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Sameiet arrangeres dugnad en gang i halvåret.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Ved lufting av hund innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Hunder skal ikke luftes i garasjene og på barnas lekeplasser, og hundeeskrementer må fjernes.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 89834072

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 31 800 kvm (Eiertomt)

Fellesområdene er pent opparbeidet med velstelte grøntområder, beplantning, sittegrupper og lekearealer.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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 sentral og attraktiv beliggenhet på Ullern/Åsjordet. Solrikt og luftig med nydelig utsikt mot både byen og fjorden. Et hyggelig og tilbaketrukket sameie med flotte fellesområder, samt nærhet til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder.

For de som ønsker en aktiv hverdag finner man flotte turstier i Ullernåsen. Like i nærheten ligger også Husebybakken Skipark og idylliske Mærradalen med skiløyper, samt flotte tur- og gangveier helt opp til Bogstad og videre inn mot Nordmarka med sin omfangsrike natur.

Legg også gjerne søndagsturen til Eplehagen i Lilleakerbyen eller til Granfossen ved Lysakerelven. Lysakerelven starter i Bogstadvannet og renner ut i Lysakerfjorden, og har fine turveier langs elven som er variert av gammel industri og hyggelige naturopplevelser. En av de populære badestedene i området er Sollerudstranda som er hyppig besøkt av badeglade gjester i sommersesongen. Her nede ligger også Lysaker brygge som er et fint sted for spasering langs vannkanten. Det er i tillegg kort vei til Ullern tennisklubb og Oslo Golfklubb Bogstad. Ønsker du helst å trene innendørs ligger Mova Ullern i området, og på Lilleaker finner du både SATS, AYA Yoga, Crossfit Lilleaker og Gneis med klatrevegg.

Området har et godt kollektivtilbud. Det er ca. tre minutters gange til Ullernåsen T-baneanestasjon som tar deg rakt og effektivt til Majorstuen. Det er ca. ti minutters gange til busstoppet Lyseveien med avganger retning Røa og Lysaker/Tjuvholmen.

Nærmeste dagligvarebutikker er Joker Ullern eller Kiwi Ullern Allé. Rema 1000 i Vækerøveien, samt Kiwi og Coop Prix på Lilleaker er også innen rekkevidde, alt ettersom hvor man er forbi i hverdagen. Ønsker man ytterligere servicetilbud, er det kort vei til både CC Vest og Røa med et stort og variert servicetilbud. På CC-Vest finner man et variert utvalg av kjedebutikker, vinmonopol og selvstendige butikker. Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med ferskvaredisk og post i

butikk. Det er også kort vei til populære Røa Bad og SATS Røa med moderne treningsfasiliteter. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen og handlegatene i Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon

T-bane Ullernåsen med linje 1, 2, 3 og 5: ca. 300 meter
Buss Lyseveien med linje 42 og 42N: ca. 1 km.

Skoler og barnehager

Område sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Slalåmveien barnehage, Montessoribarnhagen og Kjosjordet barnehage. Bjørnsletta skole: Elever fortsetter på samme skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 12.02.1986

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1982, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982.

Tegningene viser at planløsningen er noe endret i forhold til dagens løsning. På tegningene er det vist en dør mellom kjøkken og bad, men denne er fjernet, og dagens kjøkkeninnredning er montert foran tidligere døråpning. Kjøkkeninnredningen var også utformet annerledes på tegningene, der det fremgår at deler av rommet var planlagt som vaskerom. I dag benyttes hele arealet som kjøkken. Øvrige deler av bygningen samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2321.

Pågående byggesaker i området:

Silurveien 45 - Påbygg og ombygging av telesentral til boliger

Saksnummer: 202507712

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507712>

Ullernåsen - t-bane - Foreløpig sak

Saksnummer: 202504269

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504269>

Ullernåsen t-banestasjon - Oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom

Saksnummer: 202512423

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512423>

Silurveien 49 - Riving og oppføring av balkonger

Saksnummer: 202602619

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602619>

Silurveien 43 - Etablering av takterrasse og utvendig rømningstrapp

Saksnummer: 202505893

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505893>

Silurveien 18 A-C - Oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller

Saksnummer: 202514370

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514370>

Pågående plansaker i området:

Silurveien 41 - Detaljregulering - Utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 202007578

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007578>

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak

Saksnummer: 202457627

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/1080/186:

23.08.1983 - Dokumentnr: 23742 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 186

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/21621

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 200 SEKSJONER

SEKSJON NR 1-119 OG NR 121- 200 HAR ANDEL AV SNR 120

07.11.1991 - Dokumentnr: 59333 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 550,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 0,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-

Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 161 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. april 2026

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924873396

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).

Åsstubben 66

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...) 149 elever, 15 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min ⚡ 3.5 km

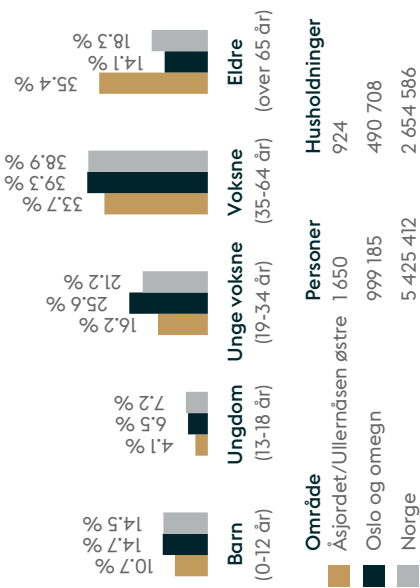
Offentlig transport

📍 Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Lyseveien Linje 42, 42N	12 min ⚡ 1 km
🚏 Sollerud Linje 13	18 min ⚡ 1.5 km
🚏 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min ⚡ 3.9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min ⚡ 10.5 km

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min ⚡ 0.5 km
Montessoribhg. Solsikken Lille... 51 barn	12 min ⚡ 0.8 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min ⚡ 0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

⚽ Børnsletta skole	9 min ⚡
⚽ Ullernåsen Boligsameie	15 min ⚡
⚡ MOVA Ullern	11 min ⚡
⚡ Basic Treningssenter	22 min ⚡

«Stille og rolig, Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Gateparkering

Lett 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



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 2026



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Åsstubben 66 , 0381 OSLO



OSLO kommune



gnr. 28, bnr. 1080, snr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²

Åsstubben 66 0381 OSLO 4. Etasje



Planekissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Segningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22342-1232

Eiendomsverdi ref nr: JH2082

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



HOLTET
TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtetakst.no

906 14 145



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms toppleilighet i en boligblokk over 4 etasjer pluss garasjekjeller. Bygningen er oppført i 1984, i henhold til datidens gjeldende byggeforskrifter. Yttervegger er utført i betong-/stål konstruksjoner som er utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Vinduer og balkongdører har trerammer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Takkonstruksjonen er flat, teknet med takfolie -/membran e.l (ikke besiktiget). Leiligheten disponerer en parkeringsplass (med el-billader) i felles parkeringsanlegg i kjeller. Leiligheten disponerer også totalt 4 boder, 1 i garasjekjeller, 1 i etasje U-1 og 2 stk på leilighetsplan (på balkongene).

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, 2 bad (2009), spisestue/kjøkken (2009), stue og 3 soverom. Leiligheten har 2 balkonger med et samlet areal på ca. 22 m² og tilhørende boder. Oppvarming skjer via panelovner, peis og elektriske varmekabler på badene og entré.

Rapporten må leses i sin helhet for å få full oversikt over leilighetens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet (1984). Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inn klima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er av type 2-veis innadslående. (1983)

Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B-30/dB-35) og 2 balkongdører med rammer/karmer i malt treverk og 3-lags glass (1983)

Leiligheten har to balkonger.

- Den vestvendte balkongen er ca. 7,7 m² og har adkomst fra spisestue/kjøkken. Rakkverket er utført som blomsterkasse i støpt betong med høyde på ca. 0,56 meter.
- Den østvendte balkongen er ca. 13,7 m² og har adkomst fra stuen. Her er rakkverket også utført som blomsterkasse i treverk med høyde på ca. 0,87 meter.

Begge balkongene er oppført i betongkonstruksjon og har flislagt gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis i entré og bad, 2-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad, sparklet-/malte gipsplater/mur i øvrige rom.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

Leiligheten har elementpipe og peis med Jøtul innsats og gnistfanger. Pipen er forblendet innvendig med malt teglstein.

Bygget har betongtrapper (repos) med flislagte trinn. Rakkverket er av treverk, håndløper på vegg er av stål.

Leiligheten har speilprofilerte innerdører i hvit utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 bad, begge badene er pusset opp i 2009 i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt-/sparklet gips. Badene har skuff-innredning med nedfelt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning mot spisestuen med innredning fra 2009. Innredningen har speilprofilerte fronter i hvit utførelse. Det er svarte veggfliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, og nedfelt platetopp.

Innredningen består av benkeskap, høyskap og overskap. Skuffer har soft-close funksjon.

Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap. Det er også etablert opplegg og plass til vaskemaskin skjult i benkeskap.

Det er montert kjøkkenventilator over kokeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler. Elektrisk/mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Oppvarming skjer med panelovner og peis i stuen ved behov. Det er elektriske varmekabler i entré og på bad. Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Hovedsikringen er av eldre skrusikring.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

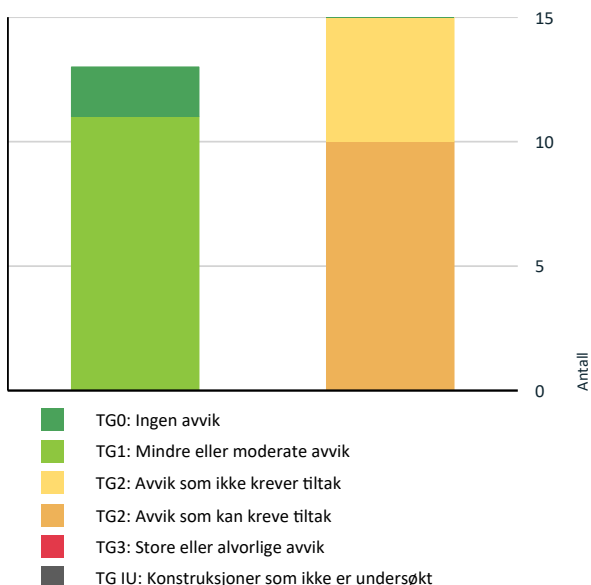
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982. Tegningene viser at planløsningen er noe endret i forhold til dagens løsning. På tegningene er det vist en dør mellom kjøkken og bad, men denne er fjernet, og dagens kjøkkeninnredning er montert foran tidligere døråpning. Kjøkkeninnredningen var også utformet annerledes på tegningene, der det fremgår at deler av rommet var planlagt som vaskerom. I dag benyttes hele arealet som kjøkken. Øvrige deler av bygningen samsvarer med de byggemeldte tegningene.

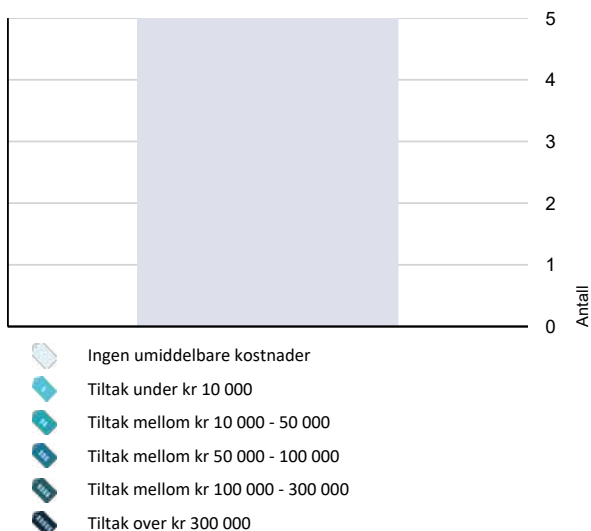
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/entré > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/entré > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/entré > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og sameiet fremstår som veldrevet.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er av type 2-veis innadslående.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

-Det er registrert værslitasje og oppsprekking/uttørking av karmen og rammer.

-Vinduer fra 1983 har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

-Vindu i spisestuen lar seg ikke åpne på befaringen. Kunde informerer om at det ikke har vært åpnet i hans eie (12 år).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Lokal utbedring av karmen og rammen anbefales. Eksisterende løst maling må skrapes bort, og det må påføres ny overflatebehandling for å sikre treverket mot videre nedbrytning.

-Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Skader må utbedres fortløpende. Eventuell utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

-Vinduet i spisestuen lot seg ikke åpne ved befaring. Det er mulig at vinduet kan åpnes med makt, men dette ble ikke forsøkt for å unngå å risikere skade på karm eller ramme. Utbedring vurderes ikke som et strakstiltak da det er balkongdør rett ved siden av som kan benyttes til lufting/rømningsvei.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann-/lydhemmende entrédør (B-30/dB-35) og 2 balkongdører med rammer/karmen i malt treverk og 3-lags glass (1983)

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

-Det er registrert slitasje og avflassing på overflatebehandling av karmen og rammen.

-Glasset i balkongdørene fra 1983 har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Lokal utbedring av karmen og rammen anbefales. Eksisterende løst maling må skrapes bort, og det må påføres ny overflatebehandling for å sikre treverket mot videre nedbrytning.

-Balkongdørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Skader må utbedres fortløpende. Eventuell utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger.

Den vestvendte balkongen er ca. 7,7 m² og har adkomst fra spisestue/kjøkken. Rekkverket er utført som blomsterkasse i støpt betong med høyde på ca. 0,56 meter.

Den østvendte balkongen er ca. 13,7 m² og har adkomst fra stuen. Her er rekkverket også utført som blomsterkasse i treverk med høyde på ca. 0,87

Tilstandsrapport

meter.

Begge balkongene er oppført i betongkonstruksjon og har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,56 og 0,87 meter. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 meter der høydeforskjellen mellom balkonggulv og terreng/gate overstiger 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket må rekkverket bygges om. Ombygging kan ikke utføres uten sameiets godkjenning, og tiltaket vil normalt være en kostnad som sameiet dekker i fellesskap. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftsnivå, men risikoen består inntil utbedring er gjennomført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i entré og bad, 2-stavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Flis på bad, sparklet-/malte gipsplater/mur i øvrige rom.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Soverom.
20mm fra hjørne til hjørne.
18mm innenfor 2 meter.

Stue.
22mm fra hjørne til hjørne.
12mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

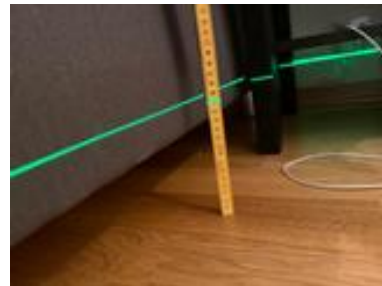
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



18mm innenfor 2 meter.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med Jøtul innsats og gnistfanger. Pipen er forblendet innvendig med malt teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er krav om ildfast plate/materiale under feieluke for å forhindre brann ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å lukke avviket må ildfast plate monteres under feieluken.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygget har betongtrapper (repos) med flislagte trinn. Rekkverket er av treverk, håndløper på vegg er av stål. Trappen ligger i fellesareal og under sameiets vedlikeholdsansvar og er kun beskrevet, ikke vurdert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har speilprofilerte innerdører i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsdøren fra entré tar i karmen, og dørbladet har svellet i nedkant som følge av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må baderomsdøren (dørblad) slidtes ut, og karmen må justeres/tilpasses slik at dørbladet ikke tar i karm.



VÅTROM

ETASJE > BAD V/ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2009 i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt-/sparklet gips. Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og dusjvegg i herdet glass. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og sparklet-/malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

-Det er benytte sementbasert fugemasse (flisfug) i overgang vegg/tak. Dette har ført til sprekker grunnet bevegelser i bygget.

-Det er hull i flisen i dusjsonen, men en plastplugg. Dette er trolig ett tidligere skru-feste til dusjarmaturet. Det er usikkert om dette hullet er silikoners og vannnett.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

-Sementbaserte fuger i overgang vegg/tak må skiftes ut med silikon/my-fuger for å lukke avviket.

-Undersøk om hullet i dusjhjørne er vannnett, ellers må dette tettes for å hindre vanninntrengning i veggen.

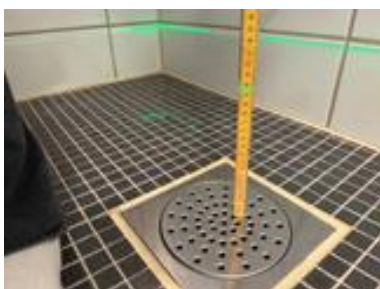


ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er mosaikkfliser i dusjhjørne. Rommet har elektriske, termostattyrtte varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.



ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

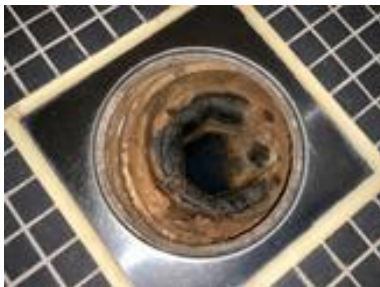
- Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og dusjvegg i herdet glass.

ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

ETASJE > BAD V/ENTRÉ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2009 i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt-/sparklet gips. Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og vegghengte dusjvegger i herdet glass. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og sparklet-/malt himling. I dusjhjørnet er det montert en plexiglassplate på vegg, for å skjerme en inspeksjonsluke mot vannsprut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er benyttet sementbasert fugemasse (flisfug) i overgang vegg/tak. Dette har ført til sprekker grunnet bevegelser i bygget.
- Det er registrert oppsrukken flis under servant og ufagmessig fuging rundt rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sementbaserte fuger i overgang vegg/tak må skiftes ut med silikon/my-fuger for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må slukken flis skiftes ut og silikonering rundt rørgjennomføring utbedres.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske termostattyrtte varmekabler. Fall/hellning på gulvet fra dørterskel til sluk er ca 5 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ved fall på gulv mindre enn 1:100 utenfor dusjonen i våtrom krever TEK17 §13-15 at gulvet skal avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det er ikke etablert slik oppkant på dette rommet.

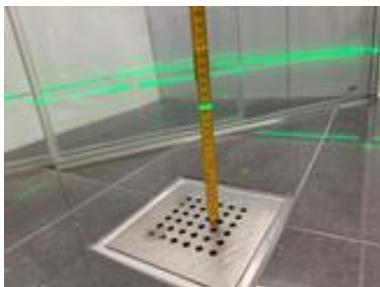
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppkant øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og rom ved vannsøl eller lekkasje. Etablering av oppbrett av membran anbefales. Kunde informerer om at dusjen ikke blir brukt grunnet svakt fall.



5 mm hellning fra gulv ved dørterskel til sluk.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant med overhengende speil og belysning, gulvstående toalett og vegghengte dusjvegger i herdet glass.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutsifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres egnet tillufts løsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i benkeskap på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot spisestuen med innredning fra 2009. Innredningen har speilprofilerte fronter i hvit utførelse. Det er svarte veggfliser imellom benkeplate og overskap.

Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskeum i rustfritt stål, og nedfelt platetopp.

Innredningen består av benkeskap, høyskap og overskap. Skuffer har soft-close.

Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøl/fryseskap. Det er også etablert opplegg og plass til vaskemaskin skjult i benkeskap.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Det er registrert noen få hakk/merker i fronter. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over kokeplate. Ventilatoren er tilkoblet byggets felles ventilasjonskanaler. Det ble foretatt funksjonstesting av ventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørføringer ble byttet ut i forbindelse med oppgradering av badene og kjøkken i 2009.



1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppussing av badene og kjøkken i 2009.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler. Elektrisk/mechanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Hovedsoverom har ingen tillufts løsning. Det har tidligere vært en veggventil i rommet, men denne er tettet fra utsiden. Innedelen er fortsatt montert i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Veggventilen må komplimenteres fra utsiden slik at rommet får tilluft.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming skjer med panelovner og peis i stuen ved behov. Det er elektriske varmekabler i entré og på bad. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringsstidspunktet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Hovedsikringen er av eldre skrusikring. Det ble foretatt ett el-tilsyn i 2022, hvorav påpekte avvik nå er utbedret. TG2 er satt utelukkende på bakgrunn av manglende samsvarserklæring. Styret i sameie informerer om at det foretas befarings av fellesanleggene hvert år. Neste befarings er nå i høst, dato er ukjent.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende arbeider gir TG2. Elvia har hatt ett tilsyn i 2022 hvorav alle avvik er utbedret.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG D Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	3		102	22
Garasjekjeller		3		3	
U-1		2		2	
SUM	99	8			22
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, entré, kjøkken/spisestue, bad v/entré, stue, soverom 3, bad v/soverom	Bod, bod 2	
Garasjekjeller		Bod	
U-1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1982. Tegningene viser at planløsningen er noe endret i forhold til dagens løsning. På tegningene er det vist en dør mellom kjøkken og bad, men denne er fjernet, og dagens kjøkkeninnredning er montert foran tidligere døråpning. Kjøkkeninnredningen var også utformet annerledes på tegningene, der det fremgår at deler av rommet var planlagt som vaskerom. I dag benyttes hele arealet som kjøkken. Øvrige deler av bygningen samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1080		186		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsstubben 66

Hjemmelshaver

Sara Silva Munthe-Kaas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Ullern. Kort gangavstand til buss og T-bane i nærområdet med hyppige avganger mot sentrum. Nær dagligvare og nærservice, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Ullernåsen og omkringliggende grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate. Parkering skjer i lukket garasjeanlegg med egen parkeringsplass, hvor det også er installert elbillader og bod.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	24.03.2026	Oppdatert rapport grunnet ny hjemmelshaver.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sara Silva Munthe-Kaas

9578-5998-4-835262

2026-03-26 20:32:13



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
26. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Åsstubben 66, 0381 OSLO

Meglerfirma

Nordvik Røa

Selgere

Sara Silva Munthe-Kaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 89834072

Forsikret i: Gjensidig Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene pusset opp i 2009 med nye fliser, nytt utstyr og nytt røropplegg. Arbeidet utført av Nordisk og Røa Elektriske. (Ref opplyste av tidligere eier)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. over.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref. oppgitt av tidligere eier.

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: Ref. oppgitt av tidligere eier. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samaiet har pusset opp terrasser blant annet nye fliser i 2007-2018. Tak oppgradert i perioden 2010-2011 av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Aldri brukt peis, men tidligere eier angir dårlig trekk og henviser til dette er sameiets ansvar.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra tidligere eier fra oktober 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se takst.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Sara Silva Munthe-Kaas

Dato

2026-03-26

Identifikasjon



Sara Silva Munthe-Kaas



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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0048/26 . Vår ref.: 1225-1-186

Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ullernskogen Boligsameie
Organisasjonsnr: 971279699
Seksjonseier: Munthe-Kaas, Sara Silva
Medeier:
Leilighetsnummer: 186
Adresse: Åsstubben 66, 0381 OSLO
Seksjonsnummer: 186
Gnr. 28
Bnr. 1080

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89834072.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Garasje følger boligseksjonen. I tillegg har selskapet utleieplasser som man kan leie. Kvartalsvis leie. Styret må kontaktes ved ønske om leie av plass. Selveiere i Åsstubben 11 har en spesiell avtale om leie av en ekstra bod. Bod følger ikke automatisk boligseksjonen ved salg. Men ved å kontakte styret vil leieavtalen normalt kunne videreføres av kjøper av boligseksjonen. OBS! Kontakt uansett styret vedr. bod i nr.11 ved salg for info pga. usikkerhet rundt disse. Varmvann inkludert i felleskostnader. Hjemmesidene, www.ullernskogen.no Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 581,93,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
3 581,93

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	839,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	46 662,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Lund Steen, e-post: ullernskogen@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

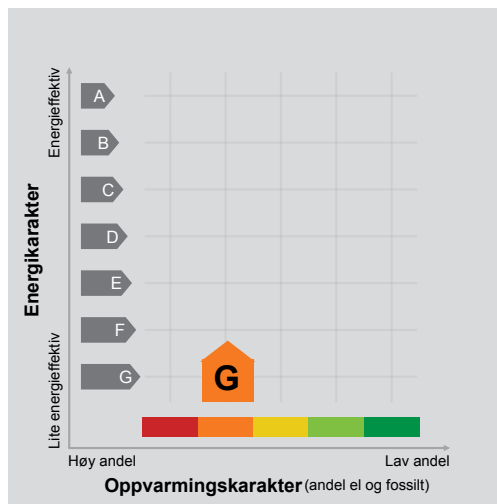
Eierskiftetjenester 2026



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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsstubben 66
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1080
Seksjonsnummer	186
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80928823
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-177402
Dato	07.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1983
Bygningsmateriale:
BRA: 99
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åsstubben 66	80928823	H0302	186	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.03.2017

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,90 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	59 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.3.2017

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	198,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	267,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	42 104 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	425,29 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	38 218 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	425,29 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	42 104 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	27 707 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	14 397 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	42 104 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,9 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1225

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 21:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1225>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Bjørnsletta skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Velkommen til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie 2025

Årsmøtet åpner med et informasjonsmøte på Bjørnsletta skole mandag 7. april 2025 klokken 1800. Det vil der ikke bli notert oppmøte eller foregå avstemming. Vi går igjennom alle sakene og svarer på spørsmål fra salen.

Informasjonsmøtet avløses av et digitalt årsmøte som åpnes 7. april 2100 og som stenger 14. april klokken 0900.

Man kan enten stemme på den fysiske stemmeseddelen som ligger ved årsmøte innkallingen eller digitalt. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Den fysiske stemmeseddelen leveres i styrets postkasse innen 14. april klokken 0900. Styrets postkasse er plassert utenfor garasjen til nr 1.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt
7. Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene
8. Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned
9. Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet
10. Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11
11. Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår at sameiets styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret foreslår Ola Roll og Narinder Midha.

Forslag til vedtak

Ola Roll og Narinder Midha er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2024 .pdf
 2. Kommentarer til årsregnskapet i Ullernskogen Boligsameie - 2024 (002).pdf
 3. Årsregnskap 2024.pdf
 4. Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås forblir kr 400.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

Vedlegg

5. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf
-

Sak 6

Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at reglene for å sette inn heve/skyvedør på terrassesiden skulle gjelde også på balkongsiden. Dette var en vedtatt vedtekstsending som aldri ble implementert i vedtektene den gang.

Nå ajourføres vedtektene også med denne endringen, nemlig at det tas inn " på balkongsiden"

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet i fjor å finne en mer presis utforming av vedtektenes § 2, 11.ledd.

Den lyder i dag slik:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- **Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Det var særlig strekpunkt fire man oppfattet som lite presist.

I vårt sameie er det svært mange ulike løsninger når det gjelder antall vinduer og terrasse/balkongdører. Dette avhenger av i hvilken blokk og i hvilken etasje man bor, hvilken type leilighet man har og hvor leiligheten er plassert i blokken.

Det har derfor vært svært utfordrende å finne en ordlyd som er presis nok til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å sette inn heve/skyvedør.

Styret har diskutert utallige ordlyder og har falt ned på at avsnitt 11 beholdes slik det lyder, men at man legger til et nytt strekpunkt under det styret ble bedt om å presisere.

Styrets forslag er at ordlyden i det nye strekpunktet blir:

"De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Vedtektenes § 2, 11. avsnitt vil da lyde som følger:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- **De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør"**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at presiseringen er god.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggene der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Sak 7

Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Forslag fremmet av:

Arne Harstad i nr 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøring og parkering på sameiets veier og plasser.

Sameiets beboerregler gir egentlig klare føringer for kjøring, og ikke minst parkering, på nevnte områder. Disse bestemmelsene er åpenbart gitt for å sikre fremkommelighet for livs- og samfunnsviktige transporter, opprettholde en høyest mulig sikkerhet for de gående eller lekende samt tilby de nærboende størst mulig ro.

Når vi ser på dagens skilting rundt omkring på sameiets områder, finner vi denne spredt, sprikende og absolutt ikke standardisert eller enhetlig. Der det er benyttet kun tekstlig informasjon, er denne kun på norsk. Den øvrige skiltingen varierer både i uttrykksform og plassering.

Da vi nå oftere opplever at oppussing, rehabilitering og reparasjoner utføres av personer som verken snakker eller forstår norsk, samt at sameier ofte ikke er direkte innkoplet når slikt arbeid pågår, er det ønskelig å innføre en på sameiets områder enhetlig, tilstrekkelig og lett forståelig skilting som viser hva som er tillatt og hva som er forbudt. Dette vil kunne bedre situasjonen samt lette styrets arbeid med å informere og følge opp eiere, beboere og håndverkere om disse forhold.

Årsmøtet bes om å fatte følgende vedtak:

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Styrets innstilling

Dette har en kostnad som er uklar pr i dag. Riktignok er ikke kostnaden til skiltene den største, men det kommer eventuelt også kostnader til fundamentering. Skiltene koster +/- 600-700 kroner pr stk.

Det står fremdeles parkering forbudt skilt de fleste plasser med opplysninger om at av og pålessing i 15 minutter er tillatt.

I tillegg er bommene merket tydelig med: Gangvei, Barn leker, Kun for nødvendig kjøring, Ingen parkering på området.

Styret er av den oppfatning at det ikke er manglende forståelse av forbudet som gjelder, men at man ikke bryr seg om det.

Styret er usikker på om denne situasjonen vil bli bedret av om man får opp andre skilt, selv om disse i og for seg kanskje er tydeligere. Styret vil heller ikke ha adgang til å påtale misbruk av parkeringen på noen annen måte enn tidligere.

Styret er derfor av den oppfatning at intet trolig vil bli endret med nye skilt. Sameiet er da i en situasjon at dette vil være en unødvendig kostnad.

Styrets innstilling i denne saken er derfor at man ikke går inn for en slik ny merking.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Sak 8

Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betalte kr 131.428 til Løvås transport for henting av containere.

Av dette utgjorde henting av hageavfall kr 13.023,15.

Dette innebærer at vanlige containere koster kr: 118.404,85

Tilleggs kostnader til kontroll gebyrer og avvik kr 19.272, altså nesten 17% ekstrakostnader pga misbruk av ordningen.

I tillegg leier vi plassen der containeren står for kr 9500 i året.

Dette innebærer at container ordningen i 2024 kostet sameiet kr 143.493.

Etter styrets oppfatning er dette en svært kostbar ordning for sameiet som bør falle bort. Det er svært enkelt for beboere å kaste søppel på Smestad gjenbruksstasjon. Dessuten bruker vaktmesteren mye tid på å sortere og rydde i containeren før henting. Hadde ikke han gjort det hadde kostnadene vært ennå høyere.

Ordningen misbrukes. Folk som ikke bor i sameiet kommer også og setter ting utenfor containerburet når det ikke er container der, og ting kastes over gjerdet.

I tillegg tiltrekker containerne seg uønskede individer som klatrer over gjerdet og roter rundt for å finne ting som kan gjenbrukes. Dette er ikke ønskelig.

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Sak 9

Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Forslag fremmet av:

Tore Nordby og Ina Kjøge i nr 58

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Ser at det i den senere tid har blitt montert merking og skilting for rømningsvei i oppgangene.

Det er bra.

Men hva gjør man hvis det ikke er mulig å benytte trappehuset som rømningsvei?

Ser at det i punkt 6. i beboer-reglementet står:

"Alternativet er brann og redningsetatens stigebil der den kan komme til"

Vet man at stigebilen kommer til på de smale gangveiene i vårt sameie? Dette blir et usikkerhetsmoment!

Hva med tidsaspektet her?

Har styret kunnskap om hvordan dette er løst i boligsameiene det samarbeides med?

Vårt forslag er at styret sonderer hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Med vennlig hilsen

Tore Nordby og Ina Kjøge

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det er behov for en slik sondering da vi også tidligere i år fått spørsmål om vi kunne vurdere å montere brannstiger på terrassene.

Styrets innstilling er styret med tiden kan utrede dette spørsmålet.

Forslag til vedtak

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Sak 10

Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK 1 – Refordeling av leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Følgende sak omfatter kjelleren i Åsstubben 11, et eget lokale med utleieboder som tilhører sameiet. Saken fremmes da jeg mener at nåværende forvaltning av nevnte areal ikke er i tråd med tidligere årsmøtevedtak, til ugunst for fellesskapet. Fellesarealet består i dag av 18 boder, som i dag er en inntektskilde for sameiet. Viktige historiske momenter relevant til saken nevnes under.

Bakgrunnen for at det i sin tid ble opprettet boder i dette fellesområdet, strekker seg tilbake til 1989 da daværende styre inngikk en avtale med beboerne i Åsstubben 11 som ga dem en eksklusiv bruksrett i 10 år mot at de tok på seg alle kostnader ved bygging, drift og vedlikehold av lokalet.

På sameiets årsmøte i 2003 ble denne avtalen løftet frem som en egen sak og det ble da blant annet presisert at *«arealet er fellesareal og at bodene kan kun framleies til beboere i Ullernskogen boligsameie»*. Videre het det i styrets forslag til vedtak at *«leieavtalen løper for 1 år av gangen og at leieforholdet opphører automatisk ved salg av seksjonen»*.

I 2021 ble kjellerlokalet nok en gang rehabilitert, denne gangen ved bruk av sameiets midler. Sameiet opprettet 18 nye boder med ny struktur for å bedre rommets utlufning. Ved ferdigstillelsen ble 14 boder leiet ut av styret til beboere i Åsstubben 11 basert på hva daværende styret var kjent med av historikk. De resterende 4 ledige boder ble leid ut til resten av sameiet etter loddtrekning. Pris ble satt til 150,- per bod per måned, uansett hvor seksjonseier bodde. I etterkant har andre beboere stått på venteliste for å få leiebod i Åsstubben 11.

I oktober 2024 valgte nåværende styre å si opp alle leieavtaler, men kun med de seksjonseierne som ikke bor i Åsstubben 11. Styrets begrunnelse var at bodene skulle *«brukes til andre formål»*. I etterkant har styret per epost, forsvart oppsigelsene med at sameiet ved vaktmester skal disponere 2 av bodene og at de resterende 16 fortsatt skal leies ut med enerett til beboerne i Åsstubben 11 da disse ifølge styret har en *«spesiell avtale og fortrinnsrett til å leie bodene»*. Til orientering vil jeg presisere at i denne oppsigelsesprosessen mistet jeg min leiebod i Åsstubben 11.

Basert på historikken fra 1989 og 2003, mener jeg at styrets nåværende praksis, der beboere i Åsstubben 11 har enerett på leie av de 16 tilgjengelige bodene, strider med tidligere inngåtte avtaler og årsmøtevedtak for sameiet. Sameiebrøken sier hvor stort areal en seksjonseier har til sin disposisjon, av sameiets totale areal. Jeg er ikke kjent med at seksjoner i Åsstubben 11 har en høyere sameiebrøk enn tilsvarende seksjoner andre steder i sameiet. Det motsatte ville vært relevant om de har fortrinnsrett på et gitt areal i sameiet, som for eksempel en bod.

Avslutningsvis vil jeg si at heller ikke jeg var kjent med historiske årsmøtevedtak før jeg selv mistet min egen leiebod i 2024, og leste meg gjennom sameiets historikk. Og dagens situasjon er et resultat av arbeidet til flere ulike styrer.

Etter anmodning fra andre beboere og nåværende styre, fremmer jeg nå et forslag til vedtak som vil sikre at fremtidig forvaltning av sameiets fellesareal er i tråd med tidligere årsmøtevedtak. Dette mener jeg vil sikre korrekt og rettferdig forvaltning av sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025.

De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene.

Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis.

Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret.

En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11.

Fremleie er ikke tillat.

Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet denne saken på tre ulike styremøter, samt kvalitetssikret med Obos advokater.

Det som er klart er at seksjonseierne i nr 11 på eget initiativ og for egen kostnad etablerte bodene i kjelleren i nr 11. Forutsetningen var at det etter 10 år skulle gå kostnadsfritt over til sameiet. Og at det da ble sameiets fellesareal

Det er klart at etter 1999 utgjør dette lokalet sameiets fellesareal.

Det er ikke vedtektsfestet noen eksklusiv bruksrett til disse bodene for seksjonseierne i nr 11.

Det kan heller ikke markedsføres/selges som tilleggsareal til seksjonene i nr 11.

I 2003 bekostet sameiet nytt ventilasjonsanlegg til kr 75.000 og i 2021 ble rommet sanert for muggsopp til en kostnad på rundt 150.000.

I en periode fra 2003 til en ukjent dato forelå det leieavtaler for disse bodene til en sum av kr 750 i året.

Etter saneringen i 2021 ble det bygget 18 boder i kjelleren. Ettersom to seksjonseiere ikke ønsket bod hadde sameiet fire boder "ekstra". Disse ble etter loddtrekning leid ut til beboere utenfor nr 11.

På årsmøtet i 2003 er det riktig at det ble fattet vedtak om at "arealet er fellesareal og at bodene kun kan fremleies til beboere i Ullernskogen boligsameie". Dette for å hindre at utenforstående har tilgang til nøkler i vårt sameie. Det vedtaket imidlertid ikke sier noe om at samtlige beboeren i sameiet skal ha tilgang til å leie bod i nr 11.

Etter 1999 har dette blitt praktisert som at at beboerne i nr 11 "har en spesiell avtale" med sameiet om å leie bod. Dette er ikke vedtektsfestet eller tinglyst .

Nye leieavtaler ble opprettet i tråd med disse fra 2003 i 2024. - Disse leieavtalene er personlige og faller bort ved eierskifte.

Sameiet sa opp leieavtalene av 2021 med de fire utenforstående leietagerne med støtte i Bodreglementets pkt 8 der det stod at det gjaldt en gjensidig oppsigelsestid på en måned. Begrunnelse var ikke nødvendig, men ble gitt. To av fire eksterne leietakere har bestridt oppsigelsen.

Vaktmester skal disponere to boder til utstyr, og to boder ble det inngått leieavtaler med seksjonseiere i nr 11.

Styret ønsker fortsatt at det fortrinnsvis skal leies ut boder i nr 11 til de som bor der. Argumentet for dette er det samme som i 2003 - man ønsker ikke utenforstående inn i oppgangen.

Bodene ligger slik at de som har tilgang til bodene også har tilgang til oppgangen.

Da de fire leieavtalene av 2021 ble sagt opp ba styret om å få tilbake nøkler til oppgangen - det har vi ikke fått. Dette medfører ubehag for dem som bor der i dag.

Styrets innstilling til vedtak er at dette går vi ikke inn for med overnevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillat. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Sak 11

Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2 – Økning i leiekostnader for leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Prisen for en leiebod har etter hva jeg vet ikke blitt endret siden 2021. Det finnes ikke lignende boder tilgjengelig på markedet på Ullern til en slik lav pris. Dessuten har årlig konsumprisindeksen ligget på 3 -5 % per år, år siden 2021.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Styrets innstilling

Styret går inn for dette.

Å ha tilgang til en ekstra innvendig bod på Ullern er et pluss og man bør betale markedsleie for dette.

Forslag til vedtak

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Lund Steen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Irene Lyseng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Lindberg
- Tollef Bredal

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling Ullernskogen BS 2025.pdf

Sak 13

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jan Enderud takker for seg etter mange år som medlem i valgkomiteen og strålende innsats.

Vi trenger to nye medlemmer til valgkomiteen. Styret har foreslått Tore Andre Nordby i nr 58 og Jon Andreas Arild i nr 7.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jon Andreas Arild

Jon Andrea Arild bor i nr 7 og styret har forsøkt å få til en spredning mht hvor medlemmene bor. Styret er sikker på at Jon Andreas Arild vil være et nyttig medlem i valgkomiteen

- Tore Andre Nordby

Tore Andre Nordby bor i nr 58 og styret har forsøkt å få til spredning på medlemmene ifht hvor de bor. Styret er sikker på at han vil gjøre en god jobb for sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lund Steen	Åsstubben 60
Styremedlem	Tor Eriksen	Åsstubben 7
Styremedlem	Espen Halvorsen	Åsstubben 58
Styremedlem	Bente Irene Lyseng	Åsstubben 11
Styremedlem	Martin Paus	Åsstubben 19
Varamedlem	Tollef Ravn Bredal	Åsstubben 66
Varamedlem	Lisbeth Lindberg	Åsstubben 64

Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernskogen Boligsameie

Sameiet består av 200 seksjoner.

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 1080

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullernskogen Boligsameie har vaktmester ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2024. Alle møtene var fysiske. Årsmøtet 2024 ble innledet med et orienteringsmøte 3.april 2024. Det møtte der ca 60 beboere. Så ble det åpnet et digitalt årsmøte i perioden 3. april 2024 til 10. april 2024. Det var mulighet til å stemme både digitalt og på fysiske stemmesedler. Det var 137 som stemte. Aldri tidligere har så mange stemt.

Økonomi

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501.

Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstilling av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

Leiligheter omsatt

I 2024 ble det omsatt 16 seksjoner i sameiet. Dette har medført en utstrakt oppussingsaktivitet i sameiet vårt og det har vært meget krevende. Styret utarbeidet derfor et infoskriv om oppussing av leilighetene i sameiet. Infoskrivet blir sendt til nye beboere som må signere dette sammen med signerte vedtekter og beboerregler og så returnere til styret.

Omsetningsverdien pr kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

Felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene i 2025 ift. 2024 med 3% grunnet generell høy prisstigning.

Forsikringssaker

Gjensidige er vår forsikringsleverandør.

Antall skadesaker i 2024 ift 2023 var likt. Antall skader var 5, 3 vannskader, en setningsskade og en rettshjelpsak. Det var kun vannskadene som resulterte i en utbetaling.

Dette er noe man må forvente med tanke på sameiets alder.

Store prosjekter i 2024

1. Brannvarslingsanlegg/ledelys/brannslukningsapparater
2. Varmepumpen i nr 19
3. Fiber installasjon
4. Nye utelys

5. Ny hjullaster
6. Infrastruktur til elbil laderne
7. Oppussing av vaktmester leiligheten
8. Radonmåling

1. Brann /ledelys/brannslukkingsapparater

Brannvarslingsanlegg

Etter å ha fått foretatt en brannteknisk tilstandsanalyse ble det besluttet at vi skulle prioritere å montere brannvarslingsanlegg i garasjene samt oppgangene. Vi innhentet tre tilbud på dette. Ved mottagelsen av disse så vi at det var som å sammenligne pærer med epler. Vi engasjerte derfor Fremst AS til å være vår konsulent i denne saken. De har hjulpet oss med å spisse anbudsdokumentene, gå igjennom tilbudene og foreta forhandlinger med Firesafe vedrørende den endelige kontraktsinngåelsen.

Firesafe ble valgt til å montere Brannvarslingsanlegget. Dette er et anlegg med direkte varsling til brannvesenet. Arbeidet ble igangsatt høsten 2024 og skulle vært ferdigstilt innen utgangen av 2024. Firesafe hadde store problemer med sykdom i staben sin og anlegget var ikke ferdig før årsskiftet. Det blir sluttført i mars 2025.

Pga manglende tegninger ble det i 2024 gjort en jobb med å digitalisere det vi har av tegninger. Dette var en omfattende jobb. Den er nå sluttført.

Ledelys /nødlys

Etter et relativt langvarig strømbrudd høsten 2024 ble det oppdaget at oppgangene lå i stummende mørke. Det ble da besluttet å montere ledelys/nødlys i alle trappeoppgangene som vil lyse i en time etter at strømmen har gått. Dette arbeidet ble igangsatt i 2024 og er sluttført.

Nye selvlysende skilt ble også satt opp.

Brannslukkingsapparater

Samtlige brannslukkingsapparater i fellesområdene ble skiftet av KS Brannsikring. Ny skilting satt opp.

2. Varmepumpen i nr 19

I desember 2024 oppdaget styret at det var problemer med varmtvannet på adressene 11-27. Det oppstod en rekke ulike mangler ved anlegget. Når en feil var rettet oppstod en ny. Til tider var varmtvanns situasjonen i 11-27 beklageligvis uholdbar.

Styret arbeidet intenst med å feilsøke, reparere og få oversikt over hva som var galt og hva som måtte gjøres. Dette er et anlegg som består av mange ulike elementer som varmtvannsberedere, lagertanker, bergvarme brønner og en varmepumpe. Det oppstod følgefeil på alle elementene og nød reparasjoner er foretatt samtidig som man har innhentet tilbud på å skifte ut hele systemet. Dette er en stor kostnad og styret må være sikre på at det som gjøres på permanent basis vil sikre beboerne nok varmtvann til enhver tid. Ulike løsninger vurderes. Styret er dessverre ennå ikke helt i mål for å få til en permanent løsning på problemet.

Styret fikk foretatt en prøve på vannkvaliteten i nr 11-27. Det ble ikke funnet bakterier i vannet

Det har vært arbeidet sent og tidlig med dette og styret vil spesielt takke Tor Eriksen for den formidable innsatsen han har nedlagt med denne saken. Arbeidet pågår fremdeles.

3. Fiber installasjon

Sameiet inngikk våren 2021 en treårs avtale med Telenor. Avtalen med Telenor utløp 31. august 2024.

Det var en gruppe bestående av Espen Halvorsen og Sven Ole Skrivervik som utgjorde arbeidsgruppen for TV og Internett.

Vi måtte over på en fiberløsning, og dette betydde kabeltrekking inn i hver leilighet.

I tråd med årsmøtevedtaket fra 2024 inngikk styret en ny femårs avtale med Telenor. Dette innebar en kombinasjon av TV og internett finansiert gjennom felleskostnadene.

Telenor engasjerte Elektrofiber til trekking av kabler og slutføring av anlegget. Her oppstod det mye frustrasjon blant beboerne fordi man måtte tømme terrassebodene sine, man fikk ikke den løsningen man ønsket inn i leiligheten og noen boder ble åpnet uten at eier var informert. Dette var innsigelser som styret forstod var enerverende, men man prøvde å løse dette så godt man kunne.

Samarbeidet med Elektrofiber var godt, og til slutt er det styrets oppfatning at man fikk tilfredsstillende løsninger for alle beboerne.

Tre personer i sameiet tilbød seg å danne et «support team» for å hjelpe beboere som hadde behov for dette etter installasjonen. Dette teamet bestod av Ola Roll, Tore Nordby og Carl Stefan Grøtter. De gjorde en strålende jobb og utgjorde en forskjell for mange beboere. Takk til dem og Espen Halvorsen/Sven- Ole Skrivervik for gjennomføringen av dette.

4. Nye utelys

Samtlige utelys i sameiet ble skiftet av Smart Elektro høsten 2024.

5. Ny Hjullaster

Den gamle hjullasteren var 30 år gammel og moden for utskiftning. Styret fikk konsulentbistand av Bjørnar Olsen som fremforhandlet en innbytteavtale/kjøpsavtale på en Avant 760 fra Felleskjøpet. Dette var en kostnad på kr 998.500.

I realiteten hadde man ikke så mange valgmuligheter da det var viktig at den gikk inn i garasjen, og kunne bruke til dels våre gamle redskaper. Vaktmesteren er svært fornøyd med den nye maskinen.

6. Infrastruktur til Elbil laderne

Det er fortsatt 49 seksjonseiere som pr i dag har fått montert ladeboks til el- eller hybridbil. Dette er det samme antallet som på forrige årsmøte. Årsaken til dette er nok at man har varslet en modernisering av infrastrukturen til elbil laderne som forhåpentligvis vil være på plass høsten 2025. Valg av leverandør er ennå ikke foretatt.

Det er montert underfordelingsskap for strøm til elbil ladere i alle garasjer slik at alle som ønsker det relativt raskt skal kunne installere lade boks. All lading av elbiler eller hybridbiler skal utelukkende skje via ladeboks. Den enkelte bileier blir belastet for sitt strømforbruk for lading av bilen.

Forbruket leses av to ganger i året for å ha god kontroll med avlesningene. Fakturering skal fortsatt skje kun en gang i året. Styret beregnet utfra betalt strømpris hver måned med fradrag av strømstøtten gjennomsnittsprisen på strøm betalt i 2024. Avlest forbruk ble da belastet med 1,5 kr pr avlest Kwh.

Styret har arbeidet med prosjektet som gjelder ny infrastruktur til ladesystemet samt software for avlesning/fakturering.

Norsk elbilforening bistår nå prosjektgruppen på konsulentbasis for å vurdere de innkomne tilbudene og se hva man bør bestemme seg for.

Det er åpenbart at dagens infrastruktur ikke tåler at samtlige beboere kjøper elbil. Vi må ha et system som tåler dette – det er lovpålagt. Derfor presser en slik modernisering seg frem.

Valg av leverandør vil skje i februar/mars 2025 og anlegget på plass før høsten 2025.

7. Oppussing av vaktmesterleiligheten

Leiligheten var nedslitt. Saheed Hossein har selv stått for oppussingen og den fremstår nå som godt oppgradert.

8. Radonmåling

Det ble utdelt sporfilmer for å få gjennomført radonmålinger til de leilighetene som lå på bakkenivå eller som ønsket det. Det ble utdelt sporfilmer til 37 leiligheter. Målingene ble foretatt i tidsrommet 15/10-2023 til 22/1-2024.

Da sameiet mottok rapporten, var det avvikende målinger i tre leiligheter. For den ene leiligheten var nivået så ekstremt høyt at man var sikker på at det var feil. Nye målinger ble foretatt i 2024/2025 og da var nivåene svært lave.

For en leilighet var nivået av en slik størrelse at man monterte inn en radonbrønn. Denne har fungert etter hensikten og nivået er nå under tiltaksgrensen.

For den tredje leiligheten var målingene usikre, men under tiltaksgrensen. Der vil man foreta en kontrollmåling neste måleperiode.

Øvrige prosjekter

1. Portåpnere til garasjen i nr 11
2. Vasking av garasjene
3. Skifte av dører og vinduer på sameiets regning
4. Innendørs p -plasser
5. Lekeplassene
6. Årlig tilsyn
7. Sykkelveksted
8. HMS arbeidet
9. Uteområdene
10. Digitalisering av tegninger/ utarbeidelse av innkjøpsbetingelser
11. Nye fartsdumper
12. Utrede kostnadene for å montere automatiske døråpnere i fellesområdene

1.Portåpnere til garasjen i nr 11

Portåpnerene til garasjen i nr 11 sluttet plutselig å virke. Vi fikk da låne et system en periode der man åpnet porten via en app på telefonen: Dette fungerte bra, men da Came, som er det firmaet vi har en serviceavtale med, kom på befaring i desember 2024 virket de gamle portåpnerne igjen. Systemet med app ble da fjernet.

2.Vasking av garasjene

Tidligere hadde garasjene vært feiet og man var ikke spesielt fornøyd med dette. Styret fikk gjennomført en vasking av de innvendige garasjeplassene via Vaktmesterkompaniet AS. Dette ble svært grundig utført og man var svært fornøyd med resultatet. Dette vil bli gjort også i 2025.

3.Skifte av dører og vinduer for sameiets regning

Haukur Hauksson er vår vindussnekker.

Dette har fungert tilfredsstillende. Det har blitt skiftet 10 vinduer, 1 balkongdør og 1 ytterdør på sameiets regning i 2024.

Vinduer/dører som skiftes på sameiets regning blir vurdert av både vaktmester og Haukur Hauksson før man beslutter dette.

Sameiets alder tatt i betraktning må man forvente et slikt nivå på utbygging.

4.Prosjekt innendørs p- plasser

Det ble igangsatt et prosjekt i 2023 med å kartlegge hvor mange innendørs gjesteparkeringsplasser sameiet hadde. Det var et ønske om å kunne omdisponere bruken av noen av disse til andre formål. Noen flere sykkel og MC parkeringsplasser ble etablert. Noen flere utleieplasser ble etablert i 2024. Det ble også etablert flere sykkel- og motorsykkel- parkeringsplasser i garasjene. Dette arbeidet vil fortsette.

5.Lekeplassene

Ved tilsyn av lekeplassene ble det oppdaget en del mangler som måtte utbedres. De kritiske manglene ble utbedret umiddelbart.

De mindre alvorlige manglene ble utbedret våren 2024.

Tilsyn ble avholdt i september 2024 og manglene som da ble oppdaget ble utbedret

6. Årlig tilsyn av samarbeidspartnerne våre

Styret har fått gjennomført følgende tilsyn:

1. Tilsyn av KS brannsikring
2. Tilsyn av Smart Elektro
3. Tilsyn HP rør og kjøkken – rør
4. 2Snømenn - varmpumper
5. Tilsyn av Came – garasjeporter
6. Tilsyn av Schindler – heiser
7. Tilsyn av tak ved Eidsvoll tak

Når det gjelder tilsynet av taket – var det noen mangler som nå er utbedret..

Når det gjelder manglene som ble påpekt av Smart Elektro, Came og Schindler ble disse rettet opp i 2024.

7.Sykkelverkstedet i nr 60

Sykkelverkstedet under nr. 60 har vært utilgjengelig andre halvår av 2024 pga monteringen av brannvarslingsanlegget. Firesafe brukte rommet som kombinert lager og pauserom.

Det vil igjen være tilgjengelig i 2025.

Koden til rommet fås ved en henvendelse til styret.

Rommet er ikke et lagerlokale, men skal kun brukes som sykkelverksted.

8.HMS arbeidet

Styret har intensivert HMS arbeidet. Martin Flottorp Paus har vært ansvarlig for Hms arbeidet i sameiet sammen med vaktmesteren. Styret hadde en omfattende gjennomgang og nye dokumenter ble opprettet.

Det omfattende HMS arbeidet kommer til å fortsette i 2025 og man har nå utarbeidet faste rutiner for dette.

HMS i boligsameiet

Styret jobber kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet (HMS) og følger de pålagte HMS-rutinene utarbeidet av OBOS. Som en del av dette gjennomføres blant annet en årlig kontroll av lekeplassene av Lekeplassinspektøren AS, og styret sørger for at eventuelle avvik blir utbedret.

I 2024 har styret fulgt opp flere viktige HMS-tiltak, blant annet:

- Oppfølging av radonmålingene fra vinteren 2023/24
- Kontroll av elektriske anlegg
- Kontroll av fellesarealer
- Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle garasjer og oppganger
- Montering av nye ledelys i trappeoppgangene

9.Uteområdene

Sameiet er så heldige at de har en stor og ivrig Hagegruppe som sammen med vaktmesteren sørger for at det er pent rundt oss.

Styret bevilger hvert år et beløp for utbedring av sameiets uteareal. I 2024 var dette kr 250.000 Dette har gitt synlige resultater, se punktet under for beskrivelse av hva som ble gjort.

Det vil i fremtiden bli slått hardt ned på aktivitet som forringer det flotte utearealet vårt, for eksempel ved kjøring på grøntområder eller som et resultat av oppussing.

I tillegg bevilges det hvert år kr 1000 til hver oppgang for beplantning til felles glede for beboerne.

Hagegruppens rapport for 2024

Hagegruppen har hatt 5-6 frivillige sameiere siste år.

I hovedsak har vi utført; beskjæring og klipping av busker, luking og rydding i bed og andre områder, og såing av gress, i samarbeid med og utover det vaktmesteren gjør. Vi forsøker å fordele arbeidet slik at alle områder i sameiet blir ivaretatt. Hagegruppen kommer med forslag til styret på oppgaver som må utføres av gartner firmaer eller tre pleiere.

Gartnerhagen AS fjernet hasselbuskene og røttene i området nedenfor parkeringen utenfor nr. 1, og plantet nye Rododendron busker og et Magnolia tre. I tillegg ble det lagt plen på resten av området. De fjernet også gamle busker mellom oppgangene i nr .23 og 25, og nyplantet spirea og Barlind busker. I tillegg ble et sykt tre kuttet i skråningen ved nr. 23.

Ekorn Trepleie gjennomførte en årlig beskjæring/kronereduksjon av noen av svenskeasalene i området. I tillegg ble to bjerketrær også forskriftsmessig beskåret.

Vi takker for et fint og hyggelig samarbeid med vaktmesteren i 2024.

Hagegruppens planer for 2025

For inneværende år har Hagegruppen foreslått forbedring/noe nyplanting i området til høyre for porten til nr.1, forbedring av buskene rundt trafoen v nr. 1, planting i grupper og såing i skråningen langs T-baneområdet. Årlig beskjæring av svenskeasal etter behov.

Det skal også fjernes et tre som står ved siden av flaggstangen da flagget henger seg opp i dette.

I tillegg fortsetter Hagegruppens frivillige sitt arbeid, men kan være avhengig av noe nyrekruttering!

Styret har budsjettet med kr 200.000 til Hagegruppen i 2025.

Trollskogen

«Trollskogen» er området med trær mellom nr. 25 og nr. 7. Der har sameiet en avtale med naboene i Øvre Ullern Terrasse 5 om å holde underskogen nede hvert annet år. Dette fordi høye trær vil hindre deres utsikt. Dette ble gjort av vaktmesterne i samarbeid høsten 2024. Ved å holde underskogen nede fremheves samtidig den gamle steinmuren gjennom området.

Det har i alle år vært et ønske fra beboerne i Øvre Ullern Terrasse 5 om å felle, toppe eller tynne trærne i Trollskogen. Dette ønsket kolliderer med flere av våre sameieres ønske om å beholde Trollskogen mest mulig uberørt. Styret forsøker å balansere de ulike ønskene på en best mulig måte.

Komposthaug etablert

Ny komposthaug ble etablert bak nr 27 i 2023. Andre steder skal ikke benyttes til dumping av hageavfall.

Pallekarm prosjektet

Pga manglende interesse er dette prosjektet nå avsluttet, og man ber om at området ryddes for de pallekarmene som ikke er i bruk.

10.Digitalisering av tegninger og utarbeidelse av innkjøpsbetingelser

Styret sørget for at det vi hadde av gamle tegninger av bygningsmassen ble digitalisert.

Disse er nå lagret i Styrerommet.

Styret ved Tor Eriksen sørget for at det ble utarbeidet en oversikt over sameiets innkjøpsbetingelser samt en oversikt over sameiet som sådan.

11.Nye fartsdumper

Det ble satt ut to ekstra fartsdumper ved nr 15 og 21.

Fartsdumper ble merket med gul maling.

12.Utrede kostnadene ved automatiske døråpnere

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å utrede kostnadene ved å montere automatiske døråpnere i fellesområdene. Ettersom dette omfatter 69 dører fant man raskt ut at dette vil være en investering i millionklassen som sameiet ikke har råd til akkurat nå. Det kan nevnes at da Generallunden Boligsameie gjorde dette kom dette på over 2 millioner kroner.

Spesielle saker

1. Bodene under nr 11
2. Container problematikk
3. Maksvokter
4. Bord og stoler til utlån
5. Sikring mot innbrudd

Bodene under nr 11 (Se egen sak i innkallingen)

Et kjellerrom som tilhører fellesskapet, med boder til utleie, ble utbedret i 2021.

Styret gjennomførte i 2024 en utredning av det rettslige forholdet rundt disse bodene sammen med Obos. Det er 18 boder under nr 11. Fire av disse bodene ble leid ut til andre enn seksjonseierne i nr 11. Disse fire leieavtalene ble sagt opp, da sameiet dels skulle bruke bodene for å lagre vaktmesterens utstyr og dels at man ikke ønsket «utenforstående» skulle ha tilgang til oppgangen i nr 11. To av de oppsagte leietakerne har bestridt oppsigelsen. Man avventer der en forliksklage/ utkastelse via namsmannen.

Man konkluderte etter det med at bodene er fellesareal tilhørende sameiet, men at seksjonseierne i nr 11 har en «spesiell avtale om å leie bodene». Bodene kan ikke markedsføres som tilleggsareal til seksjonen, og det er ikke tinglyst noen eksklusiv bruksrett til bodene.

På bakgrunn av denne oppklaringen ble det utferdiget nye leieavtaler vedrørende bodene i nr 11. Der har 13 av 16 seksjonseiere i nr 11 signert pr nå.

Maksvokter

Strømmen har til tider i 2024 også vært høy. I januar 2022 ble det fra myndighetens side vedtatt en forskrift om at også boligsameier skulle nye godt av den offentlige strømstøtten. Dette har vi fått i hele 2024.

Styret satt i gang flere tiltak for å spare på strømmen. Vi monterte såkalte maksvoktere ved forsøksvis målepunktet i nr. 62. Dette styrte varmekabler/varmtvann og panelovnene i oppgangen slik at de skulle slå seg av når strømmen var som dyrest, og på igjen når prisen var lavere. Det vil si at man skulle unngå effektledet. Fordi dette ble montert ved et målepunkt, skulle man ved å følge med på medgåtte Kwh/ ville finne ut om dette lønte seg.

Smart Elektro antok at man ville tjene inn investeringen på 1,5 – 2 år. Da vi endelig mottok rapporten fra maksvokteren, gikk vinningen opp i spinningen. Det vil derfor ikke bli montert flere maksvoktere, og den som er montert vil bli frakoblet da den «forstyrret» styringen av varmekablene .

Andre tiltak som utskifting av vinduer og endring av ytre fasade er søknadspliktig i henhold til sameiets regelverk.

Container problematikken (se egen sak i innkallingen)

Styret vedtok at man kun skulle ha container annenhver måned. Dette ble fulgt opp.

Fordi systemet blir misbrukt er nå avfallsplassen stengt i de periodene containeren ikke er der.

For å unngå tilleggsgebyr på tømmingen av containeren, er det svært viktig at reglene om hva som kan kastes og på hvilken måte overholdes. Reglene i Beboerreglementets §5 samt oppslag på innhegningen må overholdes for å unngå tilleggsgebyr.

Gjennom hele 2024 er ordningen blitt misbrukt, og sameiet har fått ekstra kostnader ved hver henting. Beløpene varierer, men ligger mellom 1000 og 3000 kroner hver gang. Totale ekstrakostnader i 2024 var kr 19.272 pga misbruket.

Det foreligger nå et forslag fra styret om at ordningen skal avvikles i sin helhet.

Søppelcontainere i søppelhusene

Det har til tider vært mye uvettig kast av søppel på gulvet i søppelhusene, samt at papp ikke slås sammen.

Styret vil derfor sett opp oppslag om dette i søppelhusene.

Man kan heller ikke her kaste søppel i svarte søppelposer. Det er viktig at reglene i Beboerreglementets § 5 overholdes.

Bord og stoler til utlån

Firesafe brukte sykkelverkstedet i nr 60 som pauserom, og de trengte bordene og stolene. Dette resulterte i at bordene og stolene ikke var til utlån store deler av siste kvartal i 2024.

Sameiet har to sammenleggbare bord og åtte klappstoler til utlån til beboerne. Bord og stoler kan hentes etter klokken 1200 og må leveres innen klokken 1200 påfølgende dag. Bordene og stolene er plassert i redskapsboden ved siden av verkstedet til vaktmesteren under nr. 13. Det er en viss bruk av tilbudet.

Sikring mot innbrudd

Etter at man i 2021 og 2022 gjennomførte en del tiltak for å sikre garasjene mot innbrudd, har antall innbrudd gått betydelig ned. I 2024 ble det kun meldt om ett innbrudd.

Avtaleverk

Styret har ryddet opp i gamle ramme/serviceavtaler slik at man nå har en god oversikt over disse.

Nye avtaler er følgende

1. Rør og kjøkken AS
2. 2Snømenn
3. Niwi Miljøtiltak AS
4. Eidsvoll Tak
5. Telenor

Serviceavtale med Rør og kjøkken AS

Vi inngikk en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS i 2023. Det er et lite firma som vi har opplevd har fått eierskap til vårt sameie. De var rimeligere enn de vi brukte tidligere og vi har blitt en prioritert kunde. Dette samarbeidet har fungert meget bra.

De rabatterte prisene vi fremforhandlet gjelder også beboere ved å henvise til at de bor her.

De har stilt opp ifbm problemene med varmepumpen i nr 19 på en meget god måte.

2Snømenn AS

Styret inngikk en service/vedlikeholdsavtale med 2snømenn for de kuldetekniske anleggene i sameiet i 2024. Vi har tre slike anlegg. Et i nr 19 som det nå er problemer med, samt et i nr 3 og et i nr 62. De skal utføre forebyggende service på alle anleggene hver vår. Dette samarbeidet har fungert veldig bra.

De har også bidratt på en meget god måte ifbm problemene med varmepumpen i nr 19.

Niwi Miljøtiltak

Styret inngikk også en serviceavtale med Niwi Miljøtiltak as om rengjøring av 23 restavfallskasser en gang årlig. Fortrinnsvis om våren.

Eidsvoll Tak AS

Dette er også en ny avtale i 2024 – her har vi opplevd litt blandede erfaringer. Dette følges opp av styret i 2025.

Telenor

Styret inngikk en ny avtale med Telenor om levering av TV og internett via fiber. Avtalen har en bindingstid på 60 måneder. Etter den tid er sameiet eier av anlegget og man kan da eventuelt bytte leverandør. Med fiber får man et mer stabilt anlegg. Samtidig blir brukeropplevelsen veldig lik den man hadde fra før.

Tradisjoner

1. Dugnad
2. 17. mai
3. Julegrantenning

Dugnad

Den vanlige vår-dugnaden ble igjen avholdt med rekordstort oppmøte! Vaktmesteren satte ut redskaper og sekker som ble benyttet. Det ble raket løv, luket og ryddet på store deler av området vårt. Det hele ble avsluttet med vafler og kaffe til deltakerne. Bente Enderud og Trine Lise Rui stilte opp som kaffekokere og vaffelbakere som de har gjort i mange år. Takk for det.

17. mai

En ny tradisjon ble innført og det var sang av Mærradalen mannskor ved flagget som var heist. En hyggelig tradisjon vi kommer til å opprettholde!

Julegrantenning

Sameiet innførte i 2023 en ny tradisjon med julegrantenning. Dette ble godt mottatt og i 2024 var det stort oppmøte til tross for manglende juletrebelysning til tider. Tradisjonen vil bli videreført. Jan og Bente Enderud har vært primus motor her.

Daglig drift

1. Samarbeid mellom styret og vaktmester
2. Kommunikasjon med beboere
3. Samarbeid med nabosameiene

Samarbeid mellom styret og vaktmester

Styreleder og vaktmesteren har ukentlige møter, samt utstrakt daglig kontakt. Styret er meget godt fornøyd med samarbeidet med vaktmesteren!

Mail til ullernskogen@styrerommet.no blir besvart fortløpende.

Mellom styremøtene er det utstrakt elektronisk kontakt mellom styremedlemmene.

Kommunikasjon med beboere

Styret søker å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer via utstrakt bruk av Vibbo. Dette kommer vi til å fortsette med og vi oppfordrer beboerne til å følge med på hva som skjer i sameiet vårt.

Styret besvarer mailer hver dag og svarer på telefon så raskt som mulig.

Samarbeid med Ullernparken og Generallunden Boligsameier

Vi har et tett samarbeid med disse sameiene både på vaktmesternivå og styreledernivå. Vaktmestrene samarbeider om praktiske gjøremål, og vikarierer for hverandre under sykdom og ferier.

Styrelederne har hatt fire fysiske møter, men utstrakt kontakt på telefon. Felles problemer og erfaringer blir drøftet.

Planer for 2025

- Slutføre arbeidet med ny infrastruktur/software for elbil ladeanlegget. Sameiet har fått tilsagn om å få dekket 50% av investeringskostnaden oppad begrenset til kr 683.313 fra Oslo kommune Klima etaten.
- Slutføre og teste brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger
- Fortsette oppryddingen i ramme og serviceavtaler
- Videreføre HMS arbeidet
- Avholde årlig tilsyn med lekeplassene
- Avholde årlig tilsyn av takene
- Avholde årlig EI tilsyn
- Gjennomføre rengjøring av garasjene
- Fortsette oppgradering av uteområdene
- Fortsette å bevilge kr 1000 pr oppgang til blomster
- Foreslå tiltak ifbm «grønne skiftet» som kommer beboerne til gode
- Fortsette minisamarbeid på styreleder nivå med Ullernparken og Generallunden Boligsameie
- Fortsette å ha daglig kontakt med beboere på e-post og telefon
- Fortsette utskifting av nødvendige vinduer og dører
- Avholde vår dugnad
- Avholde julegrantenning første søndag i advent
- Avholde flaggheising 17. mai

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89834072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større prosjekter i sameiet

2024	Montert brannvarslingsanlegg i fellesarealene	Firesafe har montert brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet i alle oppganger og garasjer
2024	Montert fiberanlegg for Tv og internett i sameier	Inngått ny fem års avtale med Telenor om leveranse av Tv og internett via fiber
2024	Skiftet samtlige utelys	
2024	Kjøpt ny hjullaster	Den gamle var over 30 år så det var behov for en ny
2024	Radonmåling	Kontrollmåling av de leilighetene der det ved forrige målinger var funnet for høye verdier. Montert en radonbrønn.
2024	Pusset opp vaktmesterleiligheten	Vaktmesteren har gjort det på egenhånd
2024	Arbeidet med ny infrastruktur til elbil laderne	Valg av leverandør vil bli foretatt våren 2025
2023	Foretatt Radon måling	
2023	Utbedret lekeplassene	
2023	Tilsyn av ventilasjonsanlegget	
2023	Reparasjon av varmeveksel i nr 62	
2022	Installert maksvokter i nr 62	
2022	Skiftet 3 varmtvannsberedere i nr 68	
2022	Skiftet hovedtavler for strøm nr27/68	
2022	Betongrehabilitering	-Betongrehabilitering av 4 stk gangbroer nr 58-64 - Betongrehabilitert garasjenedkjørsel til nr 58-64 - Betongrehabilitert kulverten under nr 19-21
2021 - 2021	Skiftet hovedstrømtavle i nr 15	
2021 - 2021	Rehabilitert boder i nr 11	
2021 - 2021	Utbedringer uteområder	Legging av ferdigplen mellom nr 19 og 21. Oppgradering av uteområdene
2021 - 2021	Piperehabilitering	Rehabilitering av 22 pipeløp
2020 - 2020	Rehab. varmtvannanlegg og varmepumpe	Varmtvannsanlegget i Å60 er rehabilitert og det er montert varmepumpe.
2020 - 2020	Rehabiliter kulverten	Mellom Å19 og Å 21. Ny membran lagt.
2019 - 2019	Malt gjerder og lagt skiferfliser	Tregjerdene er malt. Skiferfliser lagt i inngangspartiene i Å 1, 3, 5, 7, 11, 13,

		15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27. Vaktmesteren utført arbeidet.
2019 - 2019	Varmekabler gangsti	Lagt varmekabler i gangstiene Å 7 til Å 21 og i gangstien fra garasjedør i Å 66 til forkant av Å 68.
2018 - 2018	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 35 og 27. Reparert sprekker på gavlveggene. Alle vinduer malt. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2017 - 2017	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 1, 3, 58, 60, 62, 64, 66 og 68. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til flis.
2016 - 2016	Oppgradering søppelboder	Bodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor.
2016 - 2016	Underfordelingsskap ladestasjoner	Installer underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene.
2015 - 2015	Skiftet LED-belysninger	I garasjer og på lysstolper og utelys, samt i søppel og sykkelboder.
2014 - 2014	Installert vannmålere	
2013 - 2013	Betongrehabilitering av garajeaneleggene	
2013	Rehabilitering av terrasser/balkonger	7 terrasser/balkonger
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	Maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012	Vask og maling av utvendig treverk	Ikke på terrasser/balkonger. Oppussing av oppganger, maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012 - 2013	Nye heiser	Alle 8 skiftet
2012 - 2012	3 Nye lekeplasser	
2012 - 2013	Oppussing av oppgangene	
2011	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 58-60, 62-66 og 68.
2010	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 1-3, 5-7, 11. 13-17 og 19
2009	Rehabilitering av takene	i Åsstubben 21-25 og 27
2006 - 2006	Nye porttelefoner installert	
2006 - 2008	En del gavlvegger reparert	
2005 - 2005	Nøkkelsystem skiftet	
2003 - 2004	Installert varmepumpe, utført malingsarb	Maling av en del treverk og balkongkasser
2002 - 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005 i bratte bakker.
1994	Betongrehabilitering(rep. og overflatebe	Omlegging av alle tak (PVC duk med stein)
201 - 2017	Søppel-/sykkelbodene malt uvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere.

Kommentarer til årsregnskapet til Ullernskogen Boligsameie - 2024

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501. Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstilling av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 952 158	8 943 942	8 977 000	9 236 556
Ladeinntekter EL-bil		113 066	140 489	160 000	160 000
Gevinst ved salg av traktor		226 499			
Andre inntekter	3	12 909	5 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 304 632	9 089 681	9 147 000	9 406 556
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-829 024	-989 775	-883 000	-868 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-40 833	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 706	-11 850	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-284 795	-275 958	-306 000	-321 000
Konsulenthonorar	7	-219 559	-49 598	-40 000	-285 000
Drift og vedlikehold	8	-3 131 027	-1 397 202	-3 096 000	-3 515 000
Forsikringer		-636 093	-569 832	-630 000	-756 000
Kommunale avgifter	9	-1 565 620	-1 293 433	-1 534 000	-1 736 000
Energi/fyring		-722 332	-668 626	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 009 185	-1 029 579	-1 110 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-843 137	-770 358	-739 000	-749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 694 312	-7 356 211	-9 500 000	-10 642 000
DRIFTSRESULTAT		-389 681	1 733 470	-353 000	-1 235 444
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	155 440	101 021	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-260	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		155 180	101 021	60 000	60 000
ÅRSRESULTAT		-234 501	1 834 491	-293 000	-1 175 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 834 491		
Fra opptjent egenkapital		-234 501	0		

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	14	1 184 168	2
SUM ANLEGGSMIDLER		1 892 503	708 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 414	1 863
Forskuddsbetalte kostnader		155 598	86 898
Andre kortsiktige fordringer	15	829	21 936
Driftskonto OBOS-banken		562 610	3 328 599
Driftskonto OBOS-banken II		11 792	15 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 204	29 007
Sparekonto OBOS-banken		2 099 733	1 016 621
SUM OMLØPSMIDLER		2 863 180	4 500 748
SUM EIENDELER		4 755 683	5 209 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	3 950 088	4 184 589
SUM EGENKAPITAL		3 950 088	4 184 589
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		227 359	563 521
Leverandørgjeld		456 606	326 864
Skyldige offentlige avgifter	17	55 126	57 976
Annen kortsiktig gjeld	18	66 504	76 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		805 595	1 024 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 755 683	5 209 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Ullernskogen Boligsameie

Marianne Lund Steen

Bente Irene Lyseng

Tor Eriksen

Martin Paus

Espen Halvorsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 633 604
Heis	171 900
Garasje	112 450
Bodleie	31 800
Garasje 2	2 204
Bodleie 2	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 952 158

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnadsgebyr	6 100
Gebyr	259
Nøkler	5 250
Parkering	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	12 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-490 246
Overtid	-63 955
Påløpte feriepenges	-66 504
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Fri bolig	-128 400
Fri telefon	-1 098
Naturalytelser speilkonto	132 792
Arbeidsgiveravgift	-166 047
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-24 143
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-15 628
SUM PERSONALKOSTNADER	-829 024

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 706.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-82 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 021
Brannsvarsling, Fremst AS	-51 750
Laderådgivning, Norsk Elbilforening	-21 875
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-49 850
SUM KONSULENTHONORAR	-219 559

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-654 289
Drift/vedlikehold VVS	-140 491
Drift/vedlikehold elektro	-394 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-332 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-323 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-149 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-942 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 671
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 131 027

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 038 885
Feieavgift	-44 608
Renovasjonsavgift	-482 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 565 620

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-140 928
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 750
Håndverktøy	-7 761
Datautstyr	-44 946
Annet driftsmateriale	-22 092
Lyspærer og sikringer	-1 400
Renhold ved firmaer	-419 353
Andre fremmede tjenester	-23 654
Kontor- og datarekvisita	-5 186
Trykksaker	-15 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 314
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-2 670
Telefon/bredbånd	-5 876
Telefon u/mva	-3 860
Porto	-3 225
Drivstoff	-19 968
Vedlikehold biler/maskiner	-87 194
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 010
Bank- og kortgebyr	-4 568
Velferdskostnader	-9 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 137

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	93 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 015
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 779
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	155 440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	-260

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	708 335
SUM LEILIGHETER	708 335

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2024	1 225 000	
Avskrevet i år	-40 833	1 184 167
Traktor		
Tilgang 1998	1	
Avgang 2025	-1	0
Gressklipper		
Tilgang 2001	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 184 168
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 833

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke dokumentert varekjøp	829
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	829

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 950 088
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 950 088

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 204
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 922
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 126

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-66 504
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 504

Til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AU4E5-YC0KJ-4RS8T-18AFQ-JRR55-BPO8Q

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025

Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Åsstubben 60)	på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	ikke på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	ikke på valg
	Tor Eriksen (Å7)	ikke på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lysing (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble justert betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)

ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025

Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Åsstubben 60)	på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	ikke på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	ikke på valg
	Tor Eriksen (Å7)	ikke på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lysing (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble justert betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 1225 Selskapsnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Marianne Lund Steen er valgt til møteleder. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ola Roll og Narinder Midha er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggene der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjør gjerne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillat. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Lund Steen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bente Irene Lyseng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lisbeth Lindberg

☐ Tollef Bredal

Sak 13 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Jon Andreas Arild

☐ Tore Andre Nordby



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971279699

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 21:00 til 14. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Bjørnsletta skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 136.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styret foreslår at sameiets styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak:

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret foreslår Ola Roll og Narinder Midha.

Forslag til vedtak:

Ola Roll og Narinder Midha er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås forblir kr 400.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 122

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at reglene for å sette inn heve/skyvedør på terrassesiden skulle gjelde også på balkongsiden. Dette var en vedtatt vedtekstsending som aldri ble implementert i vedtektene den gang.

Nå ajourføres vedtektene også med denne endringen, nemlig at det tas inn " på balkongsiden"

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet i fjor å finne en mer presis utforming av vedtektenes § 2, 11.ledd.

Den lyder i dag slik:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Det var særlig strekpunkt fire man oppfattet som lite presist.

I vårt sameie er det svært mange ulike løsninger når det gjelder antall vinduer og terrasse/balkongdører. Dette avhenger av i hvilken blokk og i hvilken etasje man bor, hvilken type leilighet man har og hvor leiligheten er plassert i blokken.

Det har derfor vært svært utfordrende å finne en ordlyd som er presis nok til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å sette inn heve/skyvedør.

Styret har diskutert utallige ordlyder og har falt ned på at avsnitt 11 beholdes slik det lyder, men at man legger til et nytt strekpunkt under det styret ble bedt om å presisere.

Styrets forslag er at ordlyden i det nye strekpunktet blir:

"De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Vedtektenes § 2, 11. avsnitt vil da lyde som følger:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassensiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke å lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- **De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør"**
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at presiseringen er god.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 119

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Fremmet av: Arne Harstad i nr 64

Kjøring og parkering på sameiets veier og plasser.

Sameiets beboerregler gir egentlig klare føringer for kjøring, og ikke minst parkering, på nevnte områder. Disse bestemmelsene er åpenbart gitt for å sikre fremkommelighet for livs- og samfunnsviktige transporter, opprettholde en høyest mulig sikkerhet for de gående eller lekende samt tilby de nærboende størst mulig ro.

Når vi ser på dagens skilting rundt omkring på sameiets områder, finner vi denne spredt, sprikende og absolutt ikke standardisert eller enhetlig. Der det er benyttet kun tekstlig informasjon, er denne kun på norsk. Den øvrige skiltingen varierer både i uttrykksform og plassering.

Da vi nå oftere opplever at oppussing, rehabilitering og reparasjoner utføres av personer som verken snakker eller forstår norsk, samt at sameier ofte ikke er direkte innkoplet når slikt arbeid pågår, er det ønskelig å innføre en på sameiets områder enhetlig, tilstrekkelig og lett forståelig skilting som viser hva som er tillatt og hva som er forbudt. Dette vil kunne bedre situasjonen samt lette styrets arbeid med å informere og følge opp eiere, beboere og håndverkere om disse forhold.

Årsmøtet bes om å fatte følgende vedtak:

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjør med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Styrets innstilling

Dette har en kostnad som er uklar pr i dag. Riktignok er ikke kostnaden til skiltene den største, men det kommer eventuelt også kostnader til fundamentering. Skiltene koster +/- 600-700 kroner pr stk.

Det står fremdeles parkering forbudt skilt de fleste plasser med opplysninger om at av og pålessing i 15 minutter er tillatt.

I tillegg er bommene merket tydelig med: Gangvei, Barn leker, Kun for nødvendig kjøring, Ingen parkering på området.

Styret er av den oppfatning at det ikke er manglende forståelse av forbudet som gjelder, men at man ikke bryr seg om det.

Styret er usikker på om denne situasjonen vil bli bedret av om man får opp andre skilt, selv om disse i og for seg kanskje er tydeligere. Styret vil heller ikke ha adgang til å påtale misbruk av parkeringen på noen annen måte enn tidligere.

Styret er derfor av den oppfatning at intet trolig vil bli endret med nye skilt. Sameiet er da i en situasjon at dette vil være en unødvendig kostnad.

Styrets innstilling i denne saken er derfor at man ikke går inn for en slik ny merking.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Styret foreslår å avslutte ordningen med containere annenhver måned

Sameiet betalte kr 131.428 til Løvås transport for henting av containere.

Av dette utgjorde henting av hageavfall kr 13.023,15.

Dette innebærer at vanlige containere koster kr: 118.404,85

Tilleggskostnader til kontroll gebyrer og avvik kr 19.272, altså nesten 17% ekstrakostnader pga misbruk av ordningen.

I tillegg leier vi plassen der containeren står for kr 9500 i året.

Dette innebærer at container ordningen i 2024 kostet sameiet kr 143.493.

Etter styrets oppfatning er dette en svært kostbar ordning for sameiet som bør falle bort. Det er svært enkelt for beboere å kaste søppel på Smestad gjenbruksstasjon. Dessuten bruker vaktmesteren mye tid på å sortere og rydde i containeren før henting. Hadde ikke han gjort det hadde kostnadene vært ennå høyere.

Ordningen misbrukes. Folk som ikke bor i sameiet kommer også og setter ting utenfor containerburet når det ikke er container der, og ting kastes over gjerdet.

I tillegg tiltrekker containerne seg uønskede individer som klatrer over gjerdet og roter rundt for å finne ting som kan gjenbrukes. Dette er ikke ønskelig.

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Fremmet av: Tore Nordby og Ina Kjøge i nr 58

Hei!

Ser at det i den senere tid har blitt montert merking og skilting for rømningsvei i oppgangene.

Det er bra.

Men hva gjør man hvis det ikke er mulig å benytte trappehuset som rømningsvei?

Ser at det i punkt 6. i beboer-reglementet står:

"Alternativet er brann og redningsetatens stige bil der den kan komme til"

Vet man at stige bilen kommer til på de smale gangveiene i vårt sameie? Dette blir et usikkerhetsmoment!

Hva med tidsaspektet her?

Har styret kunnskap om hvordan dette er løst i boligsameiene det samarbeides med?

Vårt forslag er at styret sonderer hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Med vennlig hilsen

Tore Nordby og Ina Kjøge

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det er behov for en slik sondering da vi også tidligere i år fått spørsmål om vi kunne vurdere å montere brannstiger på terrassene.

Styrets innstilling er styret med tiden kan utrede dette spørsmålet.

Forslag til vedtak:

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Fremmet av: Torgeir Gullaksen i nr 17

SAK 1 – Refordeling av leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Følgende sak omfatter kjelleren i Åsstubben 11, et eget lokale med utleieboder som tilhører sameiet. Saken fremmes da jeg mener at nåværende forvaltning av nevnte areal ikke er i tråd med tidligere årsmøtevedtak, til ugunst for fellesskapet. Fellesarealet består i dag av 18 boder, som i dag er en inntektskilde for sameiet. Viktige historiske momenter relevant til saken nevnes under.

Bakgrunnen for at det i sin tid ble opprettet boder i dette fellesområdet, strekker seg tilbake til 1989 da daværende styre inngikk en avtale med beboerne i Åsstubben 11 som ga dem en eksklusiv bruksrett i 10 år mot at de tok på seg alle kostnader ved bygging, drift og vedlikehold av lokalet.

På sameiets årsmøte i 2003 ble denne avtalen løftet frem som en egen sak og det ble da blant annet presisert at *«arealet er fellesareal og at bodene kan kun framleies til beboere i Ullernskogen boligsameie»*. Videre het det i styrets forslag til vedtak at *«leieavtalen løper for 1 år av gangen og at leieforholdet opphører automatisk ved salg av seksjonen»*.

I 2021 ble kjellerlokalet nok en gang rehabilitert, denne gangen ved bruk av sameiets midler. Sameiet opprettet 18 nye boder med ny struktur for å bedre rommets utlufting. Ved ferdigstillelsen ble 14 boder leiet ut av styret til beboere i Åsstubben 11 basert på hva daværende styret var kjent med av historikk. De resterende 4 ledige boder ble leid ut til resten av sameiet etter loddtrekning. Pris ble satt til 150,- per bod per måned, uansett hvor seksjonseier bodde. I etterkant har andre beboere stått på venteliste for å få leiebod i Åsstubben 11.

I oktober 2024 valgte nåværende styre å si opp alle leieavtaler, men kun med de seksjonseierne som ikke bor i Åsstubben 11. Styrets begrunnelse var at bodene skulle *«brukes til andre formål»*. I etterkant har styret per epost, forsvart oppsigelsene med at sameiet ved vaktmester skal disponere 2 av bodene og at de resterende 16 fortsatt skal leies ut med enerett til beboerne i Åsstubben 11 da disse ifølge styret har en *«spesiell avtale og fortrinnsrett til å leie bodene»*. Til orientering vil jeg presisere at i denne oppsigelsesprosessen mistet jeg min leiebod i Åsstubben 11.

Basert på historikken fra 1989 og 2003, mener jeg at styrets nåværende praksis, der beboere i Åsstubben 11 har enerett på leie av de 16 tilgjengelige bodene, strider med tidligere inngåtte avtaler og årsmøtevedtak for sameiet. Sameiebrøken sier hvor stort areal en seksjonseier har til sin disposisjon, av sameiets totale areal. Jeg er ikke kjent med at seksjoner i Åsstubben 11 har en høyere sameiebrøk enn tilsvarende seksjoner andre steder

i sameiet. Det motsatte ville vært relevant om de har fortrinnsrett på et gitt areal i sameiet, som for eksempel en bod.

Avslutningsvis vil jeg si at heller ikke jeg var kjent med historiske årsmøtevedtak før jeg selv mistet min egen leiebod i 2024, og leste meg gjennom sameiets historikk. Og dagens situasjon er et resultat av arbeidet til flere ulike styrer.

Etter anmodning fra andre beboere og nåværende styre, fremmer jeg nå et forslag til vedtak som vil sikre at fremtidig forvaltning av sameiets fellesareal er i tråd med tidligere årsmøtevedtak. Dette mener jeg vil sikre korrekt og rettferdig forvaltning av sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak:

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025.

De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene.

Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis.

Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret.

En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11.

Fremleie er ikke tillat.

Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet denne saken på tre ulike styremøter, samt kvalitetssikret med Obos advokater.

Det som er klart er at seksjonseierne i nr 11 på eget initiativ og for egen kostnad etablerte bodene i kjelleren i nr 11. Forutsetningen var at det etter 10 år skulle gå kostnadsfritt over til sameiet. Og at det da ble sameiets fellesareal

Det er klart at etter 1999 utgjør dette lokalet sameiets fellesareal.

Det er ikke vedtektsfestet noen eksklusiv bruksrett til disse bodene for seksjonseierne i nr 11.

Det kan heller ikke markedsføres/selges som tilleggsareal til seksjonene i nr 11.

I 2003 bekostet sameiet nytt ventilasjonsanlegg til kr 75.000 og i 2021 ble rommet sanert for muggsopp til en kostnad på rundt 150.000.

I en periode fra 2003 til en ukjent dato forelå det leieavtaler for disse bodene til en sum av kr 750 i året.

Etter saneringen i 2021 ble det bygget 18 boder i kjelleren. Ettersom to seksjonseiere ikke ønsket bod hadde sameiet fire boder "ekstra". Disse ble etter loddtrekning leid ut til beboere utenfor nr 11.

På årsmøtet i 2003 er det riktig at det ble fattet vedtak om at "arealet er fellesareal og at bodene kun kan fremleies til beboere i Ullernskogen boligsameie". Dette for å hindre at utenforstående har tilgang til nøkler i vårt sameie. Det vedtaket imidlertid ikke sier noe om er at samtlige beboeren i sameiet skal ha tilgang til å leie bod i nr 11.

Etter 1999 har dette blitt praktisert som at at beboerne i nr 11 " har en spesiell avtale" med sameiet om å leie bod. Dette er ikke vedtektsfestet eller tinglyst .

Nye leieavtaler ble opprettet i tråd med disse fra 2003 i 2024. - Disse leieavtalene er personlige og faller bort ved eierskifte.

Sameiet sa opp leieavtalene av 2021 med de fire utenforstående leietagerne med støtte i Bodreglementets pkt 8 der det stod at det gjaldt en gjensidig oppsigelsestid på en måned. Begrunnelse var ikke nødvendig, men ble gitt. To av fire eksterne leietakere har bestridt oppsigelsen.

Vaktmester skal disponere to boder til utstyr, og to boder ble det inngått leieavtaler med seksjonseiere i nr 11.

Styret ønsker fortsatt at det fortrinnsvis skal leies ut boder i nr 11 til de som bor der. Argumentet for dette er det samme som i 2003 - man ønsker ikke utenforstående inn i oppgangen.

Bodene ligger slik at de som har tilgang til bodene også har tilgang til oppgangen.

Da de fire leieavtalene av 2021 ble sagt opp ba styret om å få tilbake nøkler til oppgangen - det har vi ikke fått. Dette medfører ubehag for dem som bor der i dag.

Styrets innstilling til vedtak er at dette går vi ikke inn for med overnevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 58

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Fremmet av: Torgeir Gullaksen i nr 17

Sak 2 – Økning i leiekostnader for leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Prisen for en leiebod har etter hva jeg vet ikke blitt endret siden 2021. Det finnes ikke lignende boder tilgjengelig på markedet på Ullern til en slik lav pris. Dessuten har årlig konsumprisindeksen ligget på 3 -5 % per år, år siden 2021.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Styrets innstilling

Styret går inn for dette.

Å ha tilgang til en ekstra innvendig bod på Ullern er et pluss og man bør betale markedsleie for dette.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Lund Steen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Lund Steen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bente Irene Lyseng (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bente Irene Lyseng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tollef Bredal (116 stemmer)

Lisbeth Lindberg (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tollef Bredal

Lisbeth Lindberg

13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jan Enderud takker for seg etter mange år som medlem i valgkomiteen og strålende innsats.

Vi trenger to nye medlemmer til valgkomiteen. Styret har foreslått Tore Andre Nordby i nr 58 og Jon Andreas Arild i nr 7.

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jon Andreas Arild (119 stemmer)

Tore Andre Nordby (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Andreas Arild

Tore Andre Nordby

Møteleder: Marianne Lund Steen /S/

Protokollvitne: Ola Roll /S/

Protokollvitne: Narinder Midha /S/

Transaction 09222115557544786047



Signed MLS, OR, NM

BEBOERREGLER FOR ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende seksjonseiermøte 26.01.83, revidert april 2015, revidert 17.april 2018,
revidert 10.03.2021. Revidert årsmøte 03.04.2024.

Innholdsfortegnelse:

- 1. Meldinger fra styret**
- 2. Overtredelse av beboerreglene**
- 3. Ro og orden**
- 4. Leiligheter**
- 5. Avfallshåndtering**
- 6. Fellesarealer orden og oppfølging**
- 7. Fasader og bygningsmessige forhold**
- 8. Utearealer**
- 9. Bilkjøring/parkering på gangveier og i garasjer**
- 10. Elbiler**
- 11. Forsikringer og skader**
- 12. Brannsikkerhet**
- 13. Eierskifte og utleie**
- 14. Inn- og utflytting samt oppussing**

Ullernskogen Boligsameie ønsker å opprettholde et godt naboskap hvor de som bor her, trives med hverandre. Målsettingen med felles beboerregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo. Disse ordensreglene gir en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser, og ordensreglene skal dessuten bidra til at den enkelte ikke tar seg til rette på fellesskapets bekostning.

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene ved besøk eller som håndverkere. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Ved å være aktsom og opptre hensynsfullt i leiligheten, på terrasse og balkong samt på fellesarealer innen- og utendørs vil naboer og øvrige beboere i liten grad bli utsatt for unødig ulempe, støy eller annen miljøforurensning.

Alle nye beboere, eiere og leietagere, skal skriftlig bekrefte at ordensreglene er mottatt og forstått.

1. Meldinger fra styret

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler. Dersom disse skal være permanente, må de endelig vedtas av påfølgende seksjonseiermøte.

2. Overtredelse av beboerreglene

Henvendelse til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt mellom berørte naboer.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene, ikke må skje til sjanse for naboene.

Når det gjelder oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle håndverkere, må det presiseres at det er beboerne som er ansvarlige for at entreprenør/ håndverkere overholder ordensreglene.

Beboerne er ansvarlig for å informere og sørge for at **vedvarende** bruk av støyende redskaper aldri er tillatt:

før kl. 08:00 og etter kl. 18:00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl 09:00 til kl 15:00.

Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager.

Ta også hensyn til dine naboer ved bruk vask, oppvaskmaskin og tørketrommel. Bruk gummiknotter under maskinbena.

Teppebanking på terrasse og balkong bør unngås. Seksjonseier er ansvarlig for orden på terrasse og balkong, for eksempel skal tørking av tøy, lagring av gjenstander o.l. ikke være til sjanse.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Grilling med trekull er ikke tillatt.

Av hensyn til underliggende naboterrasser skal terrasse-trauplanter som henger ut over kanten, beskjæres så det ikke drysser ned på underliggende terrasse.

Mating av fugler og dyr på terrassene, balkongene og de felles utearealene er ikke tillatt. Grunnen til dette er at det blir mye søl som sprer seg til naboene og som kan tiltrekke seg mus og rotter. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og balkonger.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende melding til styret.

4. Leiligheter / terrasser

Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen leilighet som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, dekkes av seksjonseier, følgeskader i andre leiligheter dekkes av sameiets forsikring, jfr. pkt. 11. **Se Sameiets vedtekter §4.**

Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektriske anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse. Arbeidet skal utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få våtroms sertifikat/garanti når det er aktuelt.

Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets tillatelse.

Entredører **skal** ha navneskilt med beboerens navn.

Dreneringsslangen fra blomstertrau på terrasse skal ha utløp mot vannrenne på egen terrasse. I vårt sameie der alle leilighetene er selveiet, er det eiers ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er eiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

Det er derimot brukeren av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater skal vendes opp/ned hvert halvår så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Ved lufting av hund innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Hunder skal ikke luftes i garasjene og på barnas lekeplasser, og hundeeskrementer må fjernes.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboene.

5. Avfallshåndtering

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og avfallsrommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

Det er innført kildesortering. Dette medfører at:

- Vanlig husholdningsavfall kastes i containerne i søppelbodene. Kommunen krever at vi benytter følgende plastposer til søppel:
- Grønne poser - matavfall
- Blå poser - plastavfall
- Vanlige plastposer – restavfall
- Papp og papir (ikke plast, isopor og lignende.) skal legges i containere for papir.
- **Kartonger og esker slås sammen - flatpakkes.**
- Glass og tomflasker skal legges i kommunalt utsatte glasscontainere.
- Miljøstasjon for elektrisk avfall (pc-er, stereoanlegg, lamper, lysrør mm) som finnes i innhegningen ved nr. 11, skal benyttes.
- Egen container som sameiet setter ut den første uken hver måned, skal benyttes for kasting av andre gjenstander.
- Det er ikke lov å utplassere søppel/avfall i innhegningen **FØR** container er utplassert.
- Hva du har lov til å kaste? Se oppslag ved containeren eller i sameienytt.

Det skal være orden i søppelbodene. Beboerne er ansvarlig for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i bodene.

Når leiligheter pusses opp og det er større mengder avfall som skal fjernes, skal man benytte egen container eller kjøre bort avfallet fortløpende. Plassering av eventuell egen privat avfallscontainer avtales med vaktmester. Det er ikke anledning til å benytte sameiet container i slike tilfeller. Håndtering av annet avfall: se informasjon fra kommunen (Kommunale returstasjoner) og på hjemmesiden til sameiet (ullernskogen.no).

6. Fellesarealer - orden og oppfølging

Trappehuset (trappeoppgangen) er med få unntak den eneste rømningsvei fra boligene hvis det skulle oppstå brantilløp eller brann. Alternativet er brann og redningsetatens stigebil der den kan komme til. Av den grunn skal innendørs fellesarealer som inngangsparti og trappehus holdes ryddige til enhver tid. Trappehuset skal til enhver tid være ryddet og fri for alle hindringer slik at Brann og Redningsetaten, syketransport, flyttetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg fram uhindret.

Av hensyn til åpne rømningsveier, trappevask og generell atkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i gangene. Ønsker noen å pynte veggene i oppgangene med bilder, lamper, planter eller lignende, skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.

Sykler plasseres i sykkelbod eller i sykkelstativ i garasjen. Sportsutstyr o.l. settes i bodene til den enkelte seksjonseier. Sykler skal merkes med seksjonseiers navn og adresse. Sykler skal ikke plasseres i oppganger eller i rom tilknyttet oppgangene.

Barnevogner kan plasseres i rom i tilknytningen til oppgangen eller i oppgangen hvis det er god plass og man ikke hindrer generell adkomst.

I garasjeanleggene utenom bodene, skal ikke møbler, hvitevarer, bildekk eller andre gjenstander oppbevares. Bare motorkjøretøy, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

Felles inngangsdør skal holdes lukket og låst til enhver tid.

Vær også oppmerksom på at uvedkommende lett kan snike seg inn i garasjeanlegget når man har passert porten før den er helt lukket.

Portåpner til garasjeporten og husnøkler skal ikke oppbevares i bilen. Blir noe av dette stjålet, må alle portåpnerne og portene kodes om og/eller låssylindere skiftes. Følgeskader som oppstår grunnet gjenglemte portåpnerne og nøkler i bil, belastes seksjonseier.

7. Fasader og bygningsmessige forhold

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio / TV-parabolantenn, skilt eller andre utvendige faste innretninger som også installasjon av gasspeis.

Bygningsmessige fasadeendringer tillates ikke med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Vinduer samt terrasser og balkonger (også innvendig) er en del av fasaden. Beboerne kan ikke regne med å få styrets godkjenning til endringer som vil ha en uønsket innvirkning på byggenes fasader, utseende og farger, herunder alle slags utvendige faste innretninger. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp en type som er godkjent av styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved at f.eks. lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. I de blokkene der det er heis, er beboerne pliktig til å følge heisleverandørens brukerinstruks.

Seksjonseier har ansvaret for at avløpsrøret for vann fra terrassen ikke tettes av løv eller andre gjenstander. Ved større snøfall skal terrassene, så vidt mulig, ryddes for snø og is.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper/aircondition/varmeveksler ol i vårt sameie.

8. Utearealer

Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg. Det er generelt forbudt for seksjonseierne å bruke sprøytemidler mot ugress i utearealene. Hvis spesielle forhold gjør det nødvendig, skal slik sprøyting kun utføres av vaktmester etter styrets anvisning.

9. Bilkjøring og parkering på gangveier og i garasjer

Bilkjøring på gangveiene begrenses til det helt nødvendige, og det må vises stor grad av aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og

flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys, og farten skal holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Voksne må påse at barn ikke bruker garasjene som lekeplass.

Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av gjester for kortere perioder, maksimum 72 timer.

Ekstra gjesteparkeringsplasser utover det som må være tilgjengelig for gjester, kan leies ut av styret til seksjonseiere som har behov for en parkeringsplass for bil nr. 2. Leien fastsettes av styret. Av sikkerhetsmessige grunner kan seksjonseiere kun leie ut sine parkeringsplasser til andre seksjonseiere.

10. El-biler

Ønsker en seksjonseier å etablere en ladestasjon for el-bil skal man søke styret skiftelig. Styret kan avslå en slik søknad hvis det ikke er kapasitet i sameiets el-system til dette. Opplysninger om etablering av tilkoblingspunkt – strømmåler – kostnader fås ved henvendelse til vaktmester. Sameiet har en fast elektro leverandør som skal benyttes ved etablering av ladestasjon.

11. Forsikringer og skader

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

12. Brannsikkerhet

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal **alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av skum-/pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll at utstyret er i orden i leilighetene.** Det er sameiets ansvar å anskaffe og vedlikehold utstyret i fellesarealene. Selv om det er en seksjonseiers ansvar å sørge for kontroll av varslings- og slukkeutstyr, organiserer sameiet en kontroll av brannvarslerutstyr og slukkeutstyr i hver leilighet en gang pr år. Dette er for å forenkle oppgaven til seksjonseier.

Brann- og Redningsetaten har følgende råd for å forbedre brannsikkerheten i en bolig:

1. Ha røykvarslere, helst seriekoblede. Husk å bytte batteri, test røykvarslerne ofte.
2. Ikke lag varm mat når du er ruspåvirket eller trett. Vær tilstede ved komfyren, og installer helst komfyrvakt.
3. Ikke forlat rom med levende lys.
4. Ikke bruk vaskemaskin, oppvaskmaskin eller tørketrommel når du sover eller er borte.
5. Ha slukkemiddel tilgjengelig. Husbrannslang eller brannslukningsapparat.

I tillegg advarer forsikringsselskapene mot å lade elektrisk utstyr som mobiltelefoner og nettbrett mens du sover. Ladere skal ikke stå tilkoblet det elektriske anlegget når de ikke er i bruk.

13. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

Ved eierskifte skal utstyret fra Canal Digital som er anskaffet av sameiet, forbli i leiligheten. Dette er T-We Box, trådløs ruter og modem.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

14. Inn- og utflytting, oppussing

Vaktmester skal varsles før man iverksetter flytting, oppussing eller lignende.

Blokkens beboere skal alltid varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Dersom oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer sørge for at dette **fjernes daglig**. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom dette påbudet ikke følges. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet!

Når man bruker heisen til inn- og utflytting av møbler, hvitevarer og transport av materialer, skal heisveggene beskyttes med plater; disse fås av vaktmester.

Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. For øvrig henvises det til pkt 3. Ro og orden.

VEDTEKTER FOR ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

Revidert i årsmøte den 23. mars 2000, revidert 22. april 2015, revidert 19. april 2017.
Revidert i årsmøte 17.4.2018. Revidert i ekstraordinært årsmøte 20. juni 2019. Revidert i ordinært årsmøte 10.03.2021. Revidert i ordinært årsmøte 08.04.2022. Revidert i årsmøte 03.04.2024.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Ullernskogen boligsameie, org.nr. 971279699.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 28 bnr. 1080 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.08.83.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av mer enn to seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 siste ledd.

Fellesarealene/anlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene/anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, peis.

Det er ikke tillatt å montere varmpumper/aircondition/varmeveksler ol i vårt sameie.

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget.
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsettingen må skje fagmessig.
- Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Kostnader til de- og remontering av slik installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering tillates.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Drift, vedlikehold og fornyelse av heisanlegg og hva dermed står i forbindelse anses ikke som fellesutgift, men som en særutgift for de seksjonseiere som har heis og fordeles likt på disse.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hver måned**.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følg av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Beboer som skal lade ladbar hybridbil eller elbil i Sameiets garasjer skal selv bekoste installasjon av egen elektrisk kurs fra et sikringsskap med tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en kontrollmåler og en ladestasjon som er godkjent av styret og som bekostes av beboer. Beboer skal søke styret skriftlig om å få etablere en ladestasjon.

Stikkontakter i garasjene som er ment til motorvarmere skal ikke kobles til ladbar hybrid- eller elbil.

Styret kan hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade hybrid- og elbiler, nekte å tilkoble flere hybrid- og elbiler til ladning.

En beboer som lader sin bil fra Sameiets el-nett skal betale for strømmen inkl. alle avgifter. Seksjonseierne blir fakturert etterskuddsvis for forbruket til den gjennomsnitt pris som sameiet har betalt for strømmen/nettleie i samme perioden.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører innvendig
- Fornyng og vedlikehold av eventuelle heve/skyvedører som ikke er foretatt av sameiet mot terrassen, inklusive eventuelt skifte av glass.
- Alle endringer inne og ute som ikke er foretatt av sameiet, men av tidligere eller nåværende seksjonseiere.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av de elementer som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som skyvedører, innglassing, levegg, gjerd, o.lign. som han etter innhentet samtykke har

montert/bygget på fellesareal (terrasser og balkonger) og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

§ 5

Forsikring

Styret er ansvarlig for at sameiet til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Dersom en seksjonseier gjør bruk av sameiets forsikring til dekning av skade i sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar, eller han har opptrådt uaktsomt på annen måte.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

§ 6**VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7**REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 8**STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 9**STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av *juni* måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med mindre den enkelte seksjonseier har samtykket i elektronisk innkalling, med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- Valg av medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er over)

§ 13

VALGKOMITÉ

Valgkomiteen i Ullernskogen Boligsameie består av tre medlemmer. Disse velges for to år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmene av valgkomiteen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg eller ved behov for suppleringsvalg.

Valgkomiteen skal foreslå for årsmøtet den årlige godtgjørelsen til styret. Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg eller ved behov for suppleringsvalg.

§ 14

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avholdes ny avstemming, står stemmene fortsatt likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens §49, bokstav g.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 16

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ÅSSTUBBEN 66

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520318
8794922

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 1080

Vi viser til bestilling av 20251006 for ÅSSTUBBEN 66.

GNR. 28 BNR. 1080

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

31800 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

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



S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801381](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:

- a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
- b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
- c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
- d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
- e) byggeområde for forretning/kontor,
- f) 2 byggeområder for industri,
- g) 2 spesialområder - bevaring
- h) friområde / turvei
- i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykelvei),
- j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner:

U: Brutto gulvflate
Brutto grunnflate

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernsschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

- Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.
- § 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjenning.
- § 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.
- § 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.
- § 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.
- § 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.
- § 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7. Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.
- § 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.
- § 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:
- Offentlig gang/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien
 - Nord for Lilleakerveien: 10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
 - Syd for Lilleakerveien: 10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
 - Vei nord for Kolsåsbanen: 28/471, 771, 645, 470.
 - (Åsjordet)
 - Sportsveien: 10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
 - Åsbakken: 28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.
- Felles avkjørsler:
- Felles avkjørsel fra Bærumsveien: 10/180, 179, 178.
- Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien: 10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
- Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien: 10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
- Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé: 10/356, 338, 818, 368.
- Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerøveien: 1. 10/731, 73, 893.
2. 10/34, 32.
- Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse: Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei 28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
(nord for Kolsåsbanen):

Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D: Feltene E I og E III.

Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for 10/421, 422, 526, 347, 360.
Bjørnsletta stasjon:

- § 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm².

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass", "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).
- § 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.
- § 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
- § 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
- § 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.



13982

Øvre Ullern, Felt D,E I og E III Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 03.06.1982

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198203134](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2321

Dokumentet består av 4 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

ØVRE ULLERN, FELT D,E I OG E III
MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN, BEBYGGELSESPPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr 10 bnr 26 m.fl. og gnr 28 bnr 1. 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E og Q) samt veisystem øvre Ullern, Oslo kommune.

Endret i samsvar med endret reguleringsplan for del av gnr 28 bnr 307 m. fl, feltene D,E I og E III.

§ 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerede område skal nyttes til:

- a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
- b) 4 byggeområder for offentlig bygg (barnehager),
- c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
- d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
- e) byggeområde for forretning/kontor,
- f) 2 byggeområder for industri,
- g) 2 spesialområder - bevaring,
- h) friområde/turvei,
- i) trafikkområde, (kjørevei og gang-/sykkelvei),
- j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U= Brutto gulvflate
Brutto grunnflate

med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasjer defineres som i byggeforskriftenes.

Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer.

"Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0.5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.
2.

Boligområdet B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0.55.

Boligområder C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0.4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5 etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernsschausseen.

Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene.

De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55 dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

- § 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulvm² og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.
Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks, 0.3. Skolehage kan innpasses.
- § 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm².
Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjenning.
- § 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1500 gulvm². U-maks 0,95.
- § 10. Spesialområder - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål.
Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks 3 etasjer og maks 2500 gulvm².
- § 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3500 gulvm² og U=0.35.
Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.
- § 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4500 gulvm². U-maks. 1.5.
I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.
- § 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4500 gulvm². U-maks 0.7.
Felt B IV tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 25 500 gulvm². U-maks 1.5.
- § 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for området bruk som friområde.
Eksisterende fjørsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skal skje i samråd med byantikvaren.
- § 15. (endret ved vedtak av 3.6.82)
Følgende eiendommer tillates atkomst fra:
Offentlig gang-/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien
Nord for Lilleakerveien: 10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien: 10/885,886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800, 897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: 28/471, 771, 645, 470.(Åsjordet)
- Sportsveien: 10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492.
- Åsbakken: 28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227, og 226.
- Felles avkjørsler:
Felles avkjørsel fra Bærumsveien: 10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien: 10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien: 10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé: 10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/sykkelvei vest for Vækerøveien: 1. 10/731, 73, 893, 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse: Feletene B VIII og C I.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskiolds vei (nord for Kolsåsbanen): 28/217, 469, 153, 899, 894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon: 10/421, 422, 526, 347, 360.
Nødvendig kjøre-/gangatkomst fra vei 3914 til felt E I kan krysse turvei A 8 og gangvei 9036. Avkjørsel til blokkbebyggelse skal krysse gangveien planfritt.

- § 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr 1 000 gulvm².

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasè for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass", "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet.

- § 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

- § 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo Lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

- § 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

- § 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.



S-3062

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 273 , 274 - Øvre Ullern
Terrasse 5 + 7.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198750235](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR.28 BNR. 273 + 274.
ØVRE ULLERN TERRASSE 5 - 7.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. Området reguleres til formål: - byggeområde for boliger.
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 plan pluss 1 loftsetasje. Maks. tomteutnyttelse er 65 %. 50 % av plan 1 og 2 og 100 % av plan 3 og 4 er medregnet i bruksarealet, foruten loftsareal med takhøyde større enn 1,90 m. Jfr. Kap. 22:3 i byggeforskrift - 87 samt Norsk Standard 3940. Anlegget har avsatt 50 m2 til servicefunksjoner for beboerne
Høyeste tillatte cote for øverste dekke er 121,0. Bare en etasje pluss loftsetasje kan stikke opp over "bakkenivå" cote 118,1. Det tillates saltak og valmet tak med karnapper dog ikke over cote 124,7.
- § 4. Det skal opparbeides minst 1,7 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. 2/3 av plassene legges i garasjeanlegg under gårdsplass og 1/3 på terreng.
- § 5. Planområdet skal ha atkomst i et punkt fra Øvre Ullern Terrasse.
- § 6. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for rekreasjon mv, veier, gangveier og parkeringsareal. Felling av trær og terrengarbeider kan ikke igangsettes før planen er godkjent.
- § 7. Det skal sendes inn en egen riggplan for plassering av brakker, kraner og maskiner i byggeperioden. All parkering bør anvises på egen tomt.
- § 8. Den ubebygde del av tomten er felles for boligenhetene innen planområdet.



S-4305

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Åsjordet stasjon -Kolsåsbanen, som reguleres til: Offentlig trafikkområde (sykkelparkering, gangvei, t-bane, plattform, annet veiareal)

Vedtaksdato: 25.04.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200600456](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200600456

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅSJORDET STASJON

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS – 200600456 og datert 21.02.2006, revidert 02.11.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Offentlig trafikkområde (sykkelparkering, gangvei, t-bane, plattform, annet veiareal).

§ 3. Offentlig trafikkområde

Ramper skal ha stigningsforhold maksimum 1:15 og med hvilereposer minst for hver 0.6 høydemeter.

§ 4. Miljøhensyn

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på detaljplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Tiltakshaver skal gjennomføre støymålinger innen et år etter banen er gjenåpnet.



S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201708944](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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 – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrige industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg

H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttmurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsoner som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt #4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

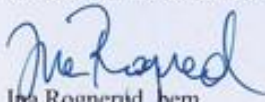
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019


Ina Rognestad, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensnings av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg

H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg 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 anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

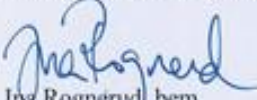
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019


Ina Rognérud, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrige industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. 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 støysoneskart.
- 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.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sorkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg

H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttmurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsoner som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm én meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt #4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

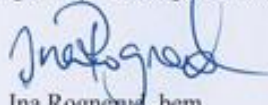
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognesrud, bem.



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



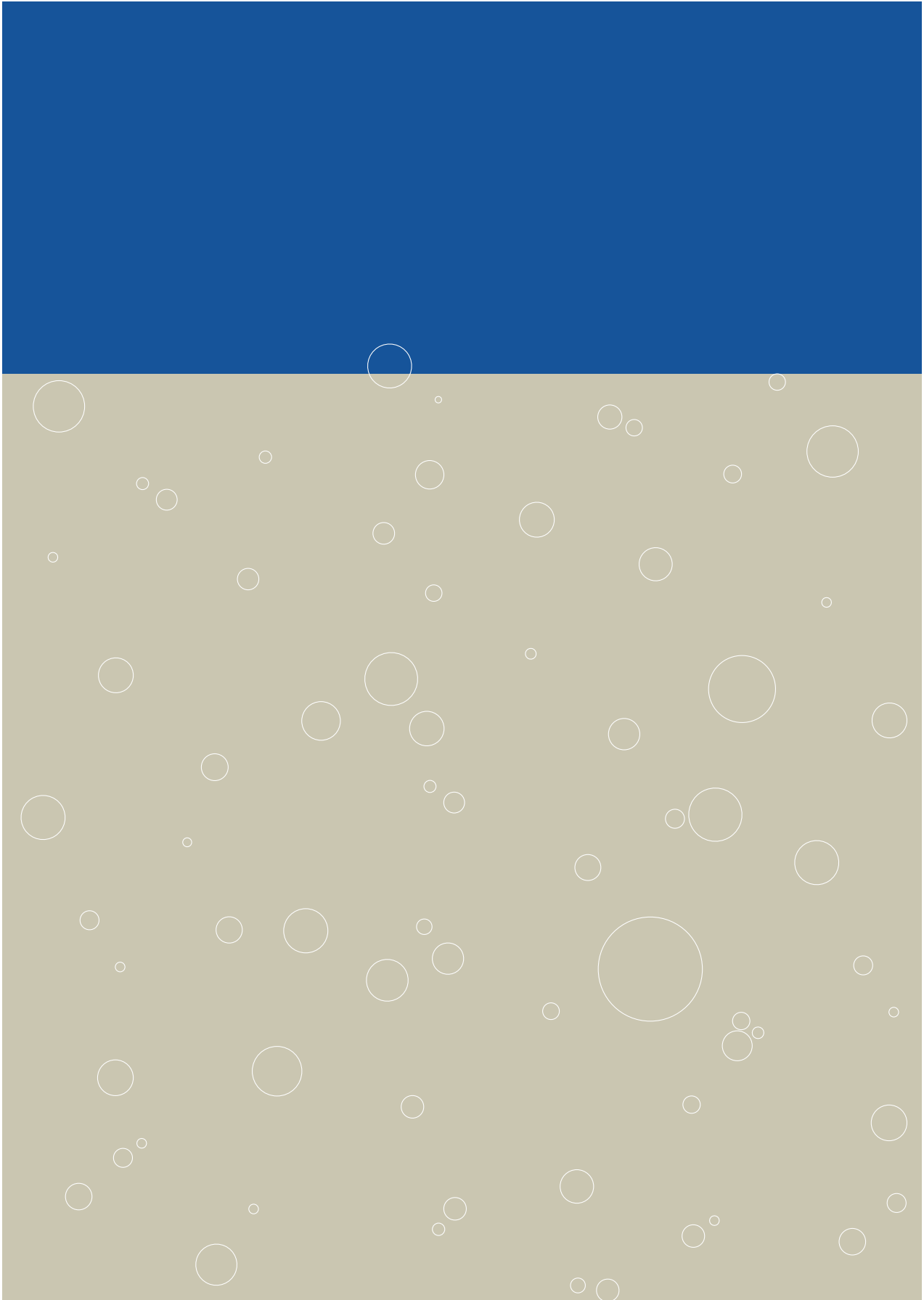
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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
Statsdirektør



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 møteplasser 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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. "Strøgsgate 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 overordnede 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 grønnsstrukturen.

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, 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 foreligger 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 spesielløsninger 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 ulike 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 legges 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 opplevelseselement og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelseselement 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, legger 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 overordnede 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 lokalmiljøgis anledning til å uttale seg på programerings- 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 avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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



§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

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

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

§ 5.5 Overordnet forbindelse

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsippl plassering 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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.

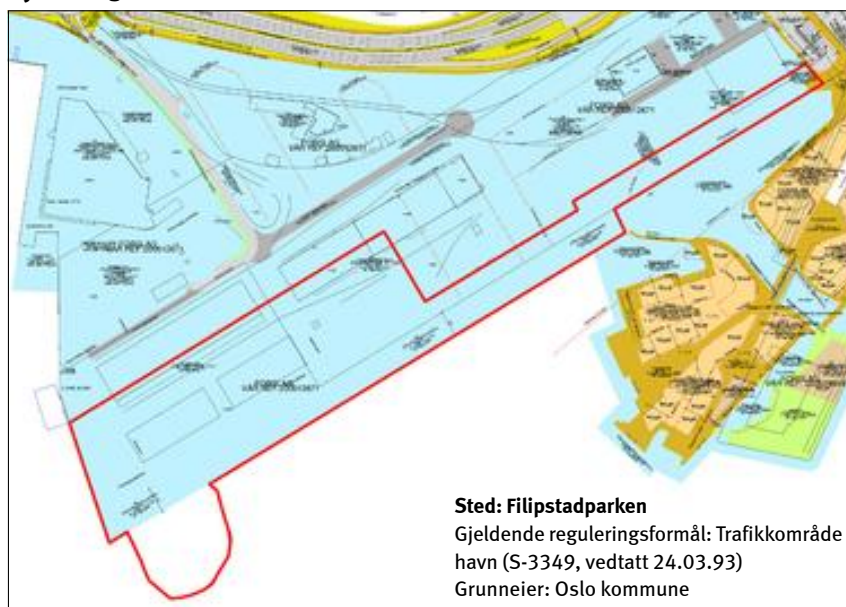
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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: 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



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

Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde
i kommunedelplan for nærings-
korridor 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 avgrensning	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnsstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede 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 blå-grønn 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 "overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensning.

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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 transportåre 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede 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 forurensning, 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 kommunedelpplanens bestemmelser.

I sentra 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

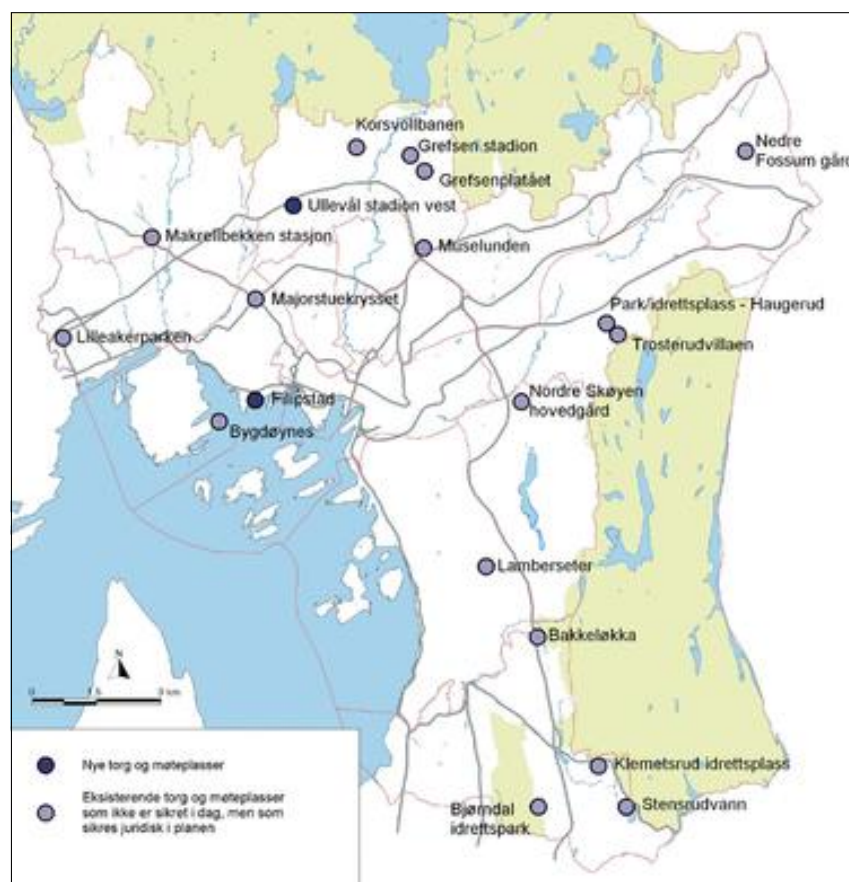
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² og 40 000 m²) 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 Doblougløkka.

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 overordnede 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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



Årvolddammen



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 kom-plekst samspill mellom møteplasser og brukere.



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes be- tegnelser 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 – alle- mannseie, som alle har forstavelen 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".

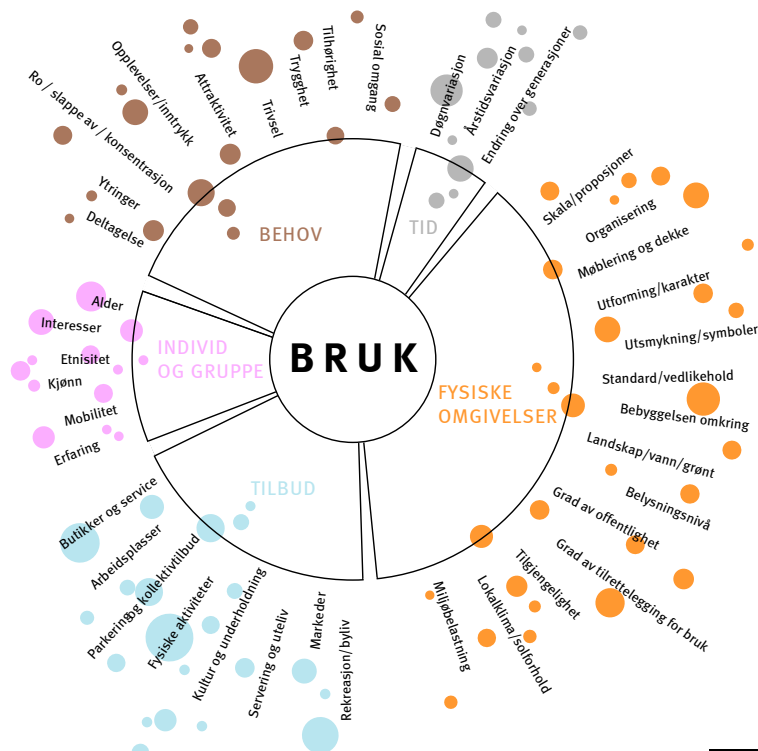
BYENS UTEROM

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, sam- tidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møte- plasser forstås som offentlig tilgjenge- lige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele 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 "parallele 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.

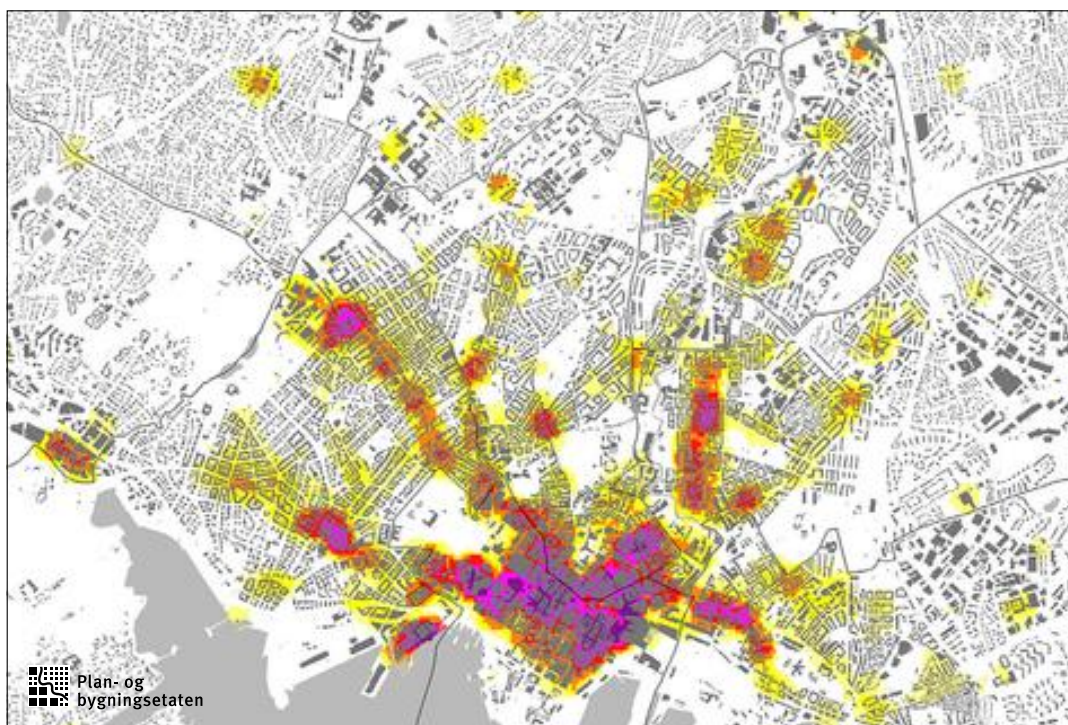
Ulikhet – en del av byens vesen

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 strøgsgater. 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

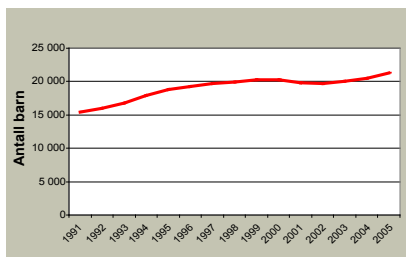
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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.

Intensivt 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



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

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.

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 intensivt 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 intensivt 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.



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 hilsener, 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.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning 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 Grorudalen 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 trosamfunn 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 møteplassstilbud.

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 ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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 skolens 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak 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?", Stads- miljørådets 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.

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



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 eldresenter, 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 ivare tatt 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 vektore 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.

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.



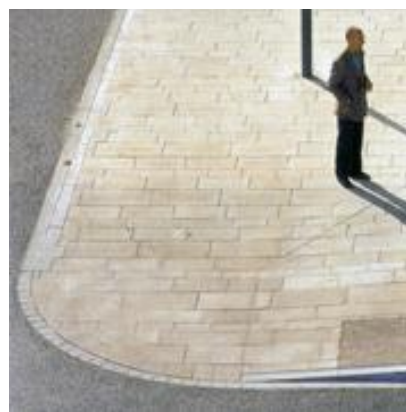
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

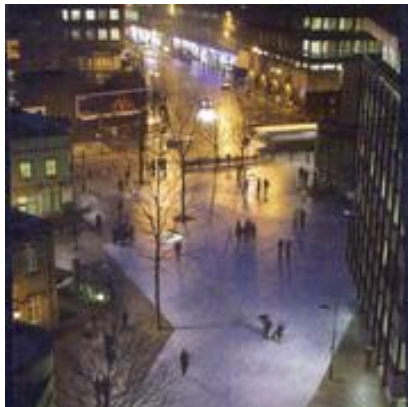
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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. Høyne 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.



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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholds-kvaliteter 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 strøgsgatene. 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 tiliggende 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 parselhager, 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 potensielle 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.

Strøkgater, 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 bebyggelsestruktur 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.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg 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 kjøpesentre 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 sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivt 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 intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

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 detalj-utforming 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 deltakelse.

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 uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelens kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Jonny 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 Nærlund og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreative 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, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

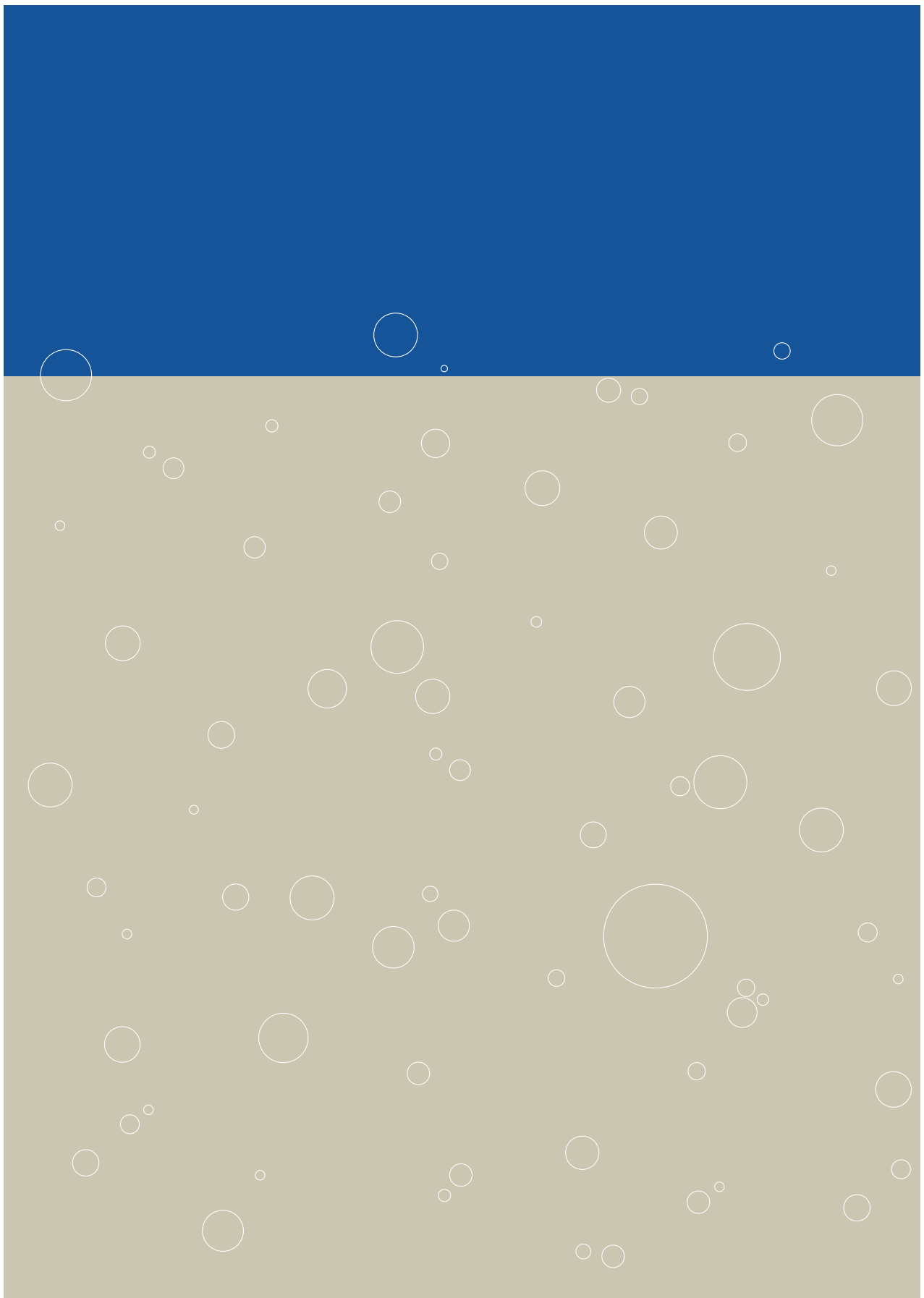
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

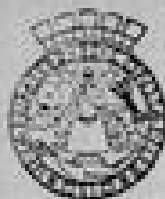
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp **t+m**
kommunedelplan for torg og møteplasser





OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
BERGMØSE 18 • OSLO 1 • N-101

OV/LO

KOPI

Oslo, den

12. februar 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og store arbeider.)

Arbeidets

~~Arbeidets~~ nr./bnr. 1030, Aastubben 62-64-66 blokk 30

~~Arbeidets~~ nr.

~~Arbeidets~~ blokk med bod

~~Arbeidets~~ Ullern Byggeselskap v/M. Mathiesen, P.O. 1 - Øvre Ullern, 0312

~~Arbeidets~~ bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Sjef.ing. John Højlander-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Arbeidets

~~Arbeidets~~ nr./bnr. 1030

6.1.85

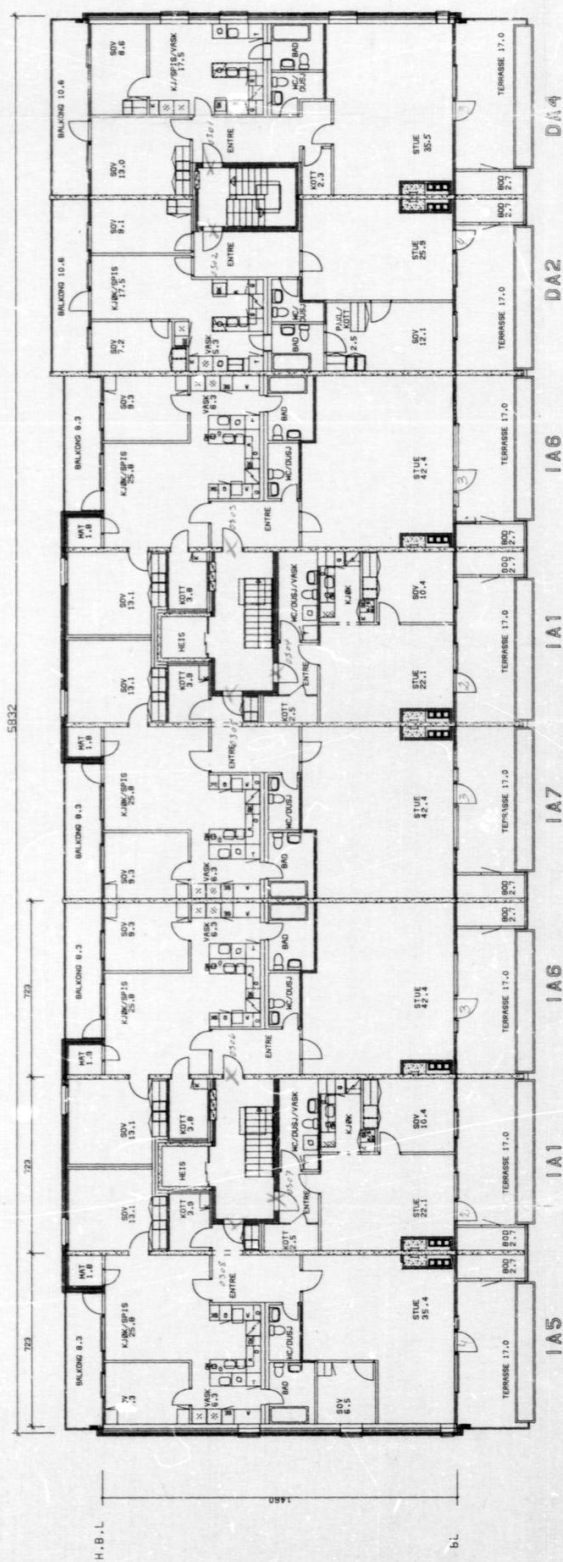
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende inspeksjon, ble det ikke funnet noen lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomter og gjerder ikke lov installasjon av vann- og avløpsnett, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningsjefen

Olav Vevle

Det gjøres merke på at bygningssjefen i 101 par. 1-2 bestemmer at det skal innleveres byggetegning og foreliggende tillatelse for bygging eller annen del av denne tas i bruk til annen øyemed enn forsett i den opprinnelige byggetegning, eller - for eldre bygging vedk. - i annen øyemed enn den byggingen eller del av denne tidligere har tjent.



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

23.AUG.83 023742

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 28	Bnr. 1080	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Øvre Ullern Byggeselskap A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål	21621	Snr.	Formål	21621
1	2	3	1	2	3
1	B	137/21621	21	B	112/21621
2	B	62/21621	22	B	114/21621
3	B	137/21621	23	B	48/21621
4	B	137/21621	24	B	112/21621
5	B	62/21621	25	B	137/21621
6	B	137/21621	26	B	62/21621
7	B	131/21621	27	B	137/21621
8	B	68/21621	28	B	137/21621
9	B	129/21621	29	B	62/21621
10	B	131/21621	30	B	137/21621
11	B	68/21621	31	B	131/21621
12	B	129/21621	32	B	68/21621
13	B	122/21621	33	B	129/21621
14	B	57/21621	34	B	131/21621
15	B	120/21621	35	B	68/21621
16	B	122/21621	36	B	129/21621
17	B	57/21621	37	B	122/21621
18	B	120/21621	38	B	57/21621
19	B	114/21621	39	B	120/21621
20	B	48/21621	40	B	122/21621
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Avskriftens riktighet bekreftes *NR*

%

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621
1	2	3	1	2	3
41	B	57/21621	61	B	122/21621
42	B	120/21621	62	B	115/21621
43	B	114/21621	63	B	57/21621
44	B	48/21621	64	B	115/21621
45	B	112/21621	65	B	116/21621
46	B	114/21621	66	B	106/21621
47	B	48/21621	67	B	106/21621
48	B	112/21621	68	B	116/21621
49	B	106/21621	69	B	106/21621
50	B	140/21621	70	B	116/21621
51	B	81/21621	71	B	107/21621
52	B	140/21621	72	B	107/21621
53	B	122/21621	73	B	107/21621
54	B	132/21621	74	B	107/21621
55	B	74/21621	75	B	107/21621
56	B	132/21621	76	B	107/21621
57	B	122/21621	77	B	99/21621
58	B	123/21621	78	B	99/21621
59	B	66/21621	79	B	99/21621
60	B	123/21621	80	B	99/21621
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Avskriftens riktighet bekreftes

%

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621
1	2	3	1	2	3
81	B	99/21621	101	B	106/21621
82	B	99/21621	102	B	116/21621
83	B	106/21621	103	B	106/21621
84	B	140/21621	104	B	116/21621
85	B	81/21621	105	B	107/21621
86	B	140/21621	106	B	107/21621
87	B	122/21621	107	B	107/21621
88	B	132/21621	108	B	107/21621
89	B	74/21621	109	B	107/21621
90	B	132/21621	110	B	107/21621
91	B	122/21621	111	B	99/21621
92	B	123/21621	112	B	99/21621
93	B	66/21621	113	B	99/21621
94	B	123/21621	114	B	99/21621
95	B	122/21621	115	B	99/21621
96	B	115/21621	116	B	99/21621
97	B	57/21621	117	B	140/21621
98	B	115/21621	118	B	83/21621
99	B	116/21621	119	B	140/21621
100	B	106/21621	120	B	106/21621
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Avskriftens riktighet bekreftes *Kee* -/

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621
1	2	3	1	2	3
121	B	132/21621	141	B	124/21621
122	B	74/21621	142	B	65/21621
123	B	132/21621	143	B	136/21621
124	B	122/21621	144	B	129/21621
125	B	123/21621	145	B	60/21621
126	B	66/21621	146	B	127/21621
127	B	123/21621	147	B	129/21621
128	B	122/21621	148	B	60/21621
129	B	115/21621	149	B	127/21621
130	B	57/21621	150	B	121/21621
131	B	115/21621	151	B	52/21621
132	B	146/21621	152	B	119/21621
133	B	77/21621	153	B	121/21621
134	B	144/21621	154	B	52/21621
135	B	146/21621	155	B	119/21621
136	B	77/21621	156	B	146/21621
137	B	144/21621	157	B	77/21621
138	B	124/21621	158	B	144/21621
139	B	65/21621	159	B	146/21621
140	B	136/21621	160	B	77/21621
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Avskriftens riktighet bekreftes

%

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 21621
1	2	3	1	2	3
161	B	144/21621	181	B	52/21621
162	B	93/21621	182	B	119/21621
163	B	120/21621	183	B	121/21621
164	B	124/21621	184	B	52/21621
165	B	65/21621	185	B	119/21621
166	B	136/21621	186	B	99/21621
167	B	124/21621	187	B	99/21621
168	B	65/21621	188	B	159/21621
169	B	136/21621	189	B	159/21621
170	B	106/21621	190	B	144/21621
171	B	116/21621	191	B	148/21621
172	B	129/21621	192	B	142/21621
173	B	60/21621	193	B	82/21621
174	B	127/21621	194	B	142/21621
175	B	129/21621	195	B	134/21621
176	B	60/21621	196	B	73/21621
177	B	127/21621	197	B	134/21621
178	B	107/21621	198	B	125/21621
179	B	107/21621	199	B	65/21621
180	B	121/21621	200	B	125/21621
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		21621/21621

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

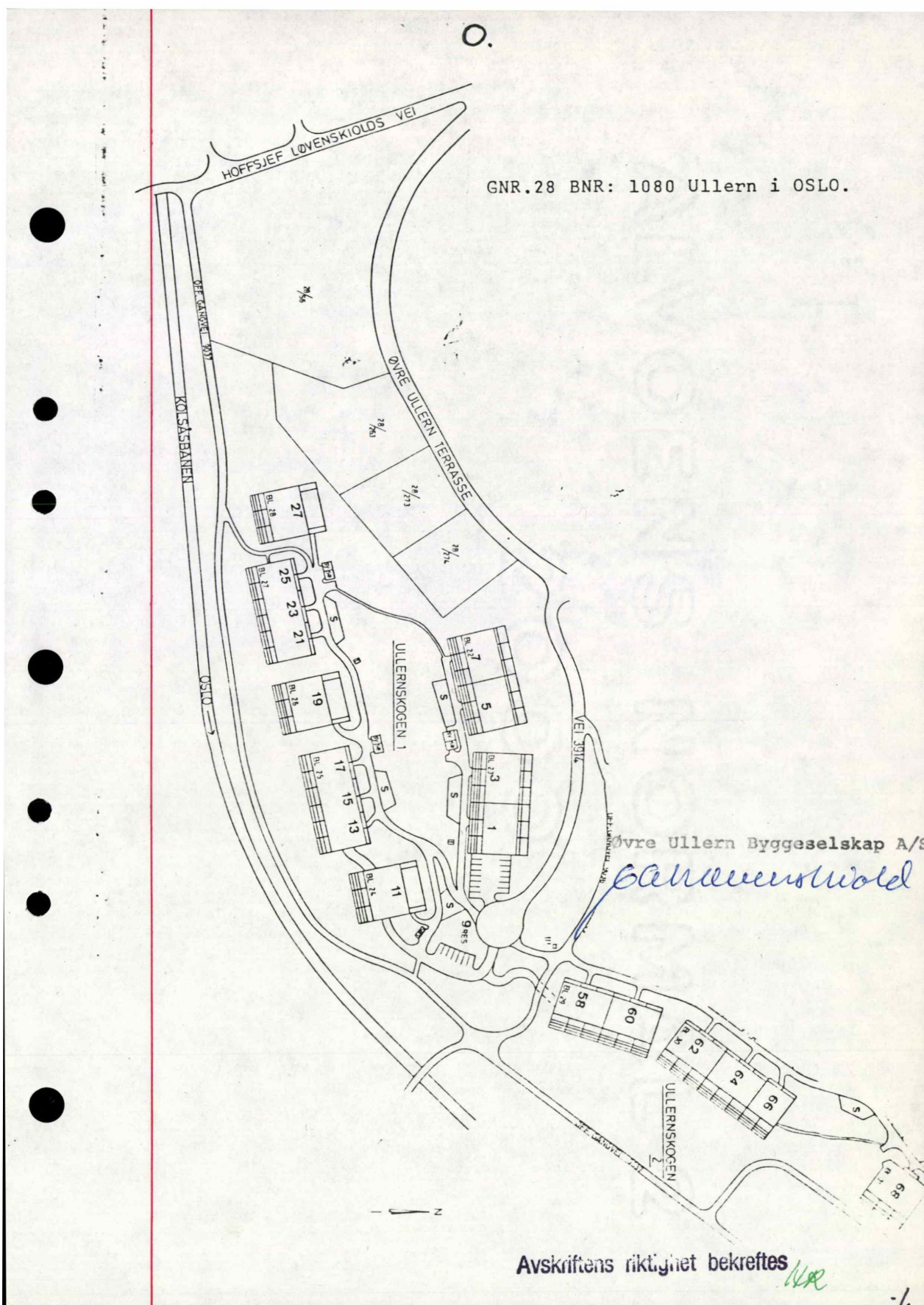
7. Supplerende tekst

Rett avskrift

Høyesterettsadvokat

Dato	18.8.1983	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Oslo	Øvre Ullern Byggeselskap A/S <i>Carl-Axel Løvenskiold</i> Carl-Axel Løvenskiold
Firmaattest arkivnr. 25.		
Dokumentet returneres til:		
Navn	Adresse	
H.r.adv. Otto Chr. Hagemann, Parkvn. 41 B, Oslo 2		Telefon
		44 07 10

Avskriftens riktighet bekreftes



LEILIGHETSOVERSIKT med seksjonsnummer

GNR.28 BNR.1080 Ullern
i OSLO.

BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN

NR. 7						NR. 5						
4	IA	19	IA1	20	IA2	21	IA3	22	IA1	23	IA4	24
3	IB	13	IB1	14	IB2	15	IB3	16	IB1	17	IB4	18
2	IC	7	IC1	8	IC2	9	IC3	10	IC1	11	IC4	12
1	ID10	1	ID11	2	ID2	3	ID12	4	ID11	5	ID4	6

BLOKK 22

NR. 3						NR. 1						
4	IA	43	IA1	44	IA2	45	IA3	46	IA1	47	IA4	48
3	IB	37	IB1	38	IB2	39	IB3	40	IB1	41	IB4	42
2	IC	31	IC1	32	IC2	33	IC3	34	IC1	35	IC4	36
1	ID10	25	ID11	26	ID2	27	ID12	28	ID11	29	ID4	30

BLOKK 23

BLOKK 22

BLOKK 23

NR 11			
4	SX	61	SA (62)
3	SX	57	SB (58)
2	SX	53	SC (54)
1	SX1	49	SD (50)

BLOKK 24

NR 11			
4	SA	62	SA1 63 SA 64
3	SB	58	SB1 59 SB 60
2	SC	54	SC1 55 SC 56
1	SD	50	SD1 51 SD2 52

	NR 17				NR 15				NR 13			
3	DA	77	DA1	78	DA2	79	DA1	80	DA2	81	DA3	82
2	DB	71	DB1	72	DB2	73	DB1	74	DB2	75	DB3	76
	DC	65	DC1	66	DC1	67	DC2	68	DC1	69	DC3	70

BLOKK 25

NR 19			
4	SX	95	SA (96)
3	SX	91	SB (92)
2	SX	87	SC (88)
1	SX1	83	SD (84)

BLOKK 26

NR 19			
4	SA	96	SA1 97 SA 98
3	SB	92	SB1 93 SB 94
2	SC	88	SC1 89 SC 90
1	SD	84	SD1 85 SD2 86

NR 25				NR 23				NR 21			
3	DA 111	DA1 112	DA2 113	DA1 114	DA2 115	DA3 116					
2	DB 105	DB1 106	DB2 107	DB1 108	DB2 109	DB3 110					
1	DC 99	DC1 100	DC1 101	DC 2 102	DC 1 103	DC 3 104					

BLOKK 27

NR 27			
3	SX	128	SA (129)
2	SX	124	SB (125)
1	SX1	120	SC (121)
			SD (122)

BLOKK 28

NR 27			
3	SA	129	SA1 130 SA 131
2	SB	125	SB1 126 SB 127
1	SC	121	SC1 122 SC2 123
1U	SD3	117	SD4 118 SD3 119

Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Sammenhold

Avskriftens riktighet bekreftes

2.

LEILIGHETSOVERSIKT med seksjonsnummer

GNR.28 BNR.1080

Ullern i Oslo.

BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN

	NR.58			NR.60		
3	IA5 150	IA1 151	IA6 152	IA7 153	IA1 154	IA8 155
2	IB5 144	IB1 145	IB6 146	IB7 147	IB1 148	IB8 149
1	IC10 138	IC9 139	IC11 140	IC12 141	IC9 142	IC13 143
1U	ID14 132	ID1 133	ID15 134	ID16 135	ID1 136	ID17 137

BLOKK 29

	NR.62			NR.64		NR.66	
3	IA5 180	IA1 181	IA6 182	IA7 183	IA1 184	IA6 185	DA2 186
2	IB5 172	IB1 173	IB6 174	IB7 175	IB1 176	IB6 177	DA4 187
1	IC10 164	IC9 165	IC11 166	IC12 167	IC9 168	IC11 169	DB2 178
1U	ID14 156	ID1 157	ID15 158	ID16 159	ID1 160	ID15 161	DB3 179
							DC 171
							DD1 162
							DD 163

BLOKK 30

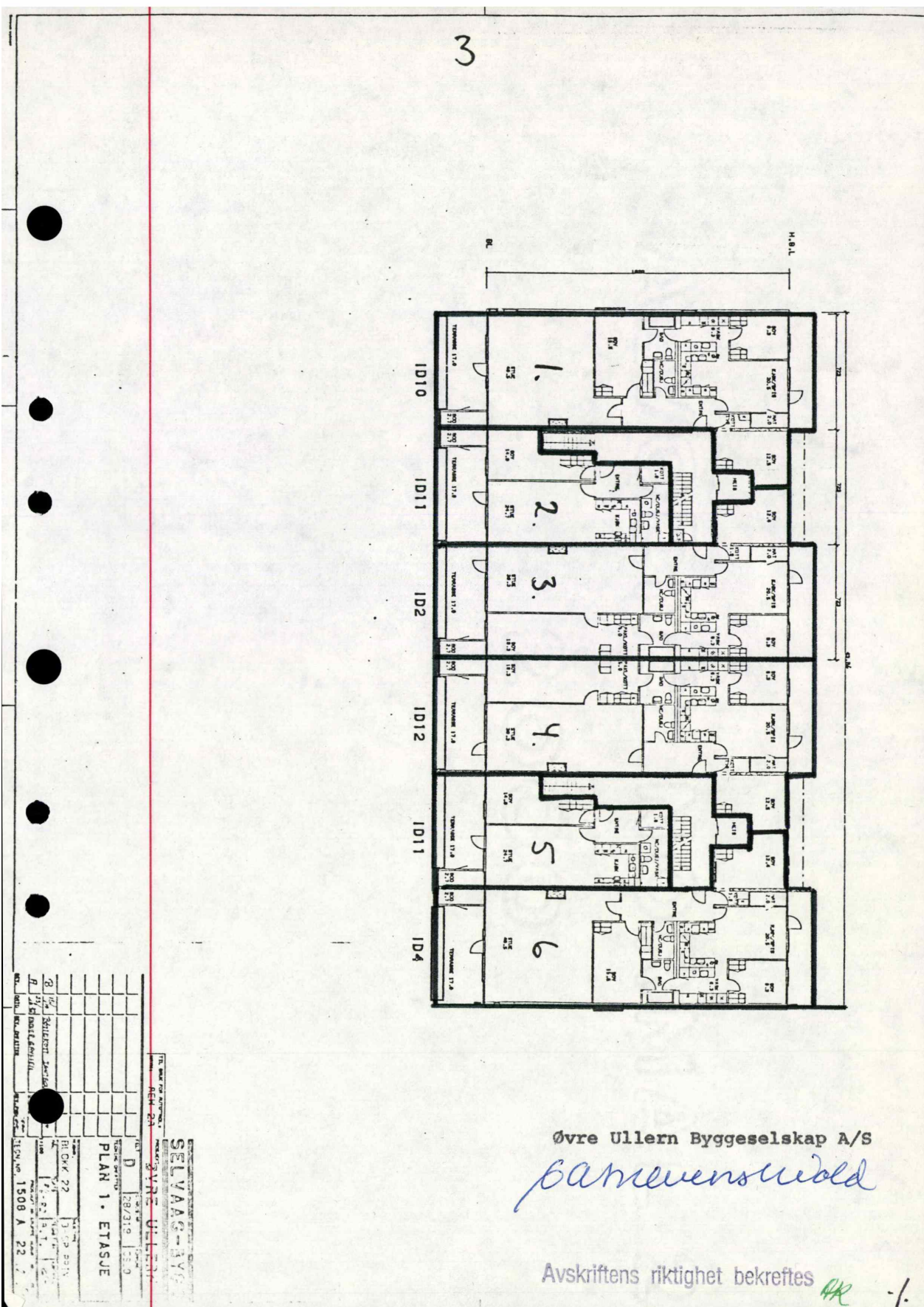
	NR.68		
2	TB 198	TB1 199	TB 200
1	TC 195	TC1 196	TC 197
1U	TD 192	TD1 193	TD 194
2U	TD2 190		TD5 191
3U	TD3 188		TD4 189

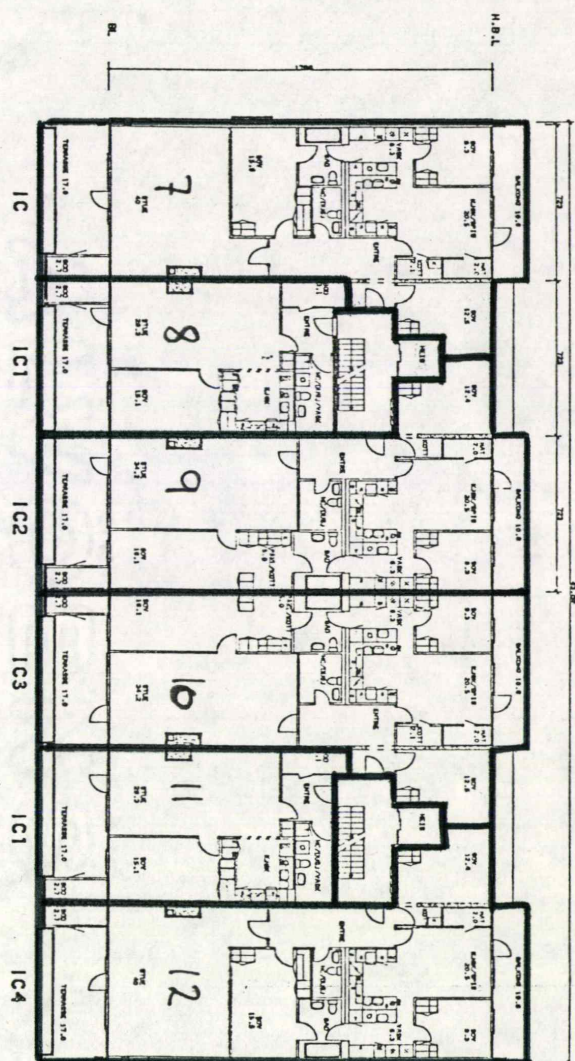
BLOKK 31

Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Barnhusveien

Avskriftens riktighet bekreftes *W* %





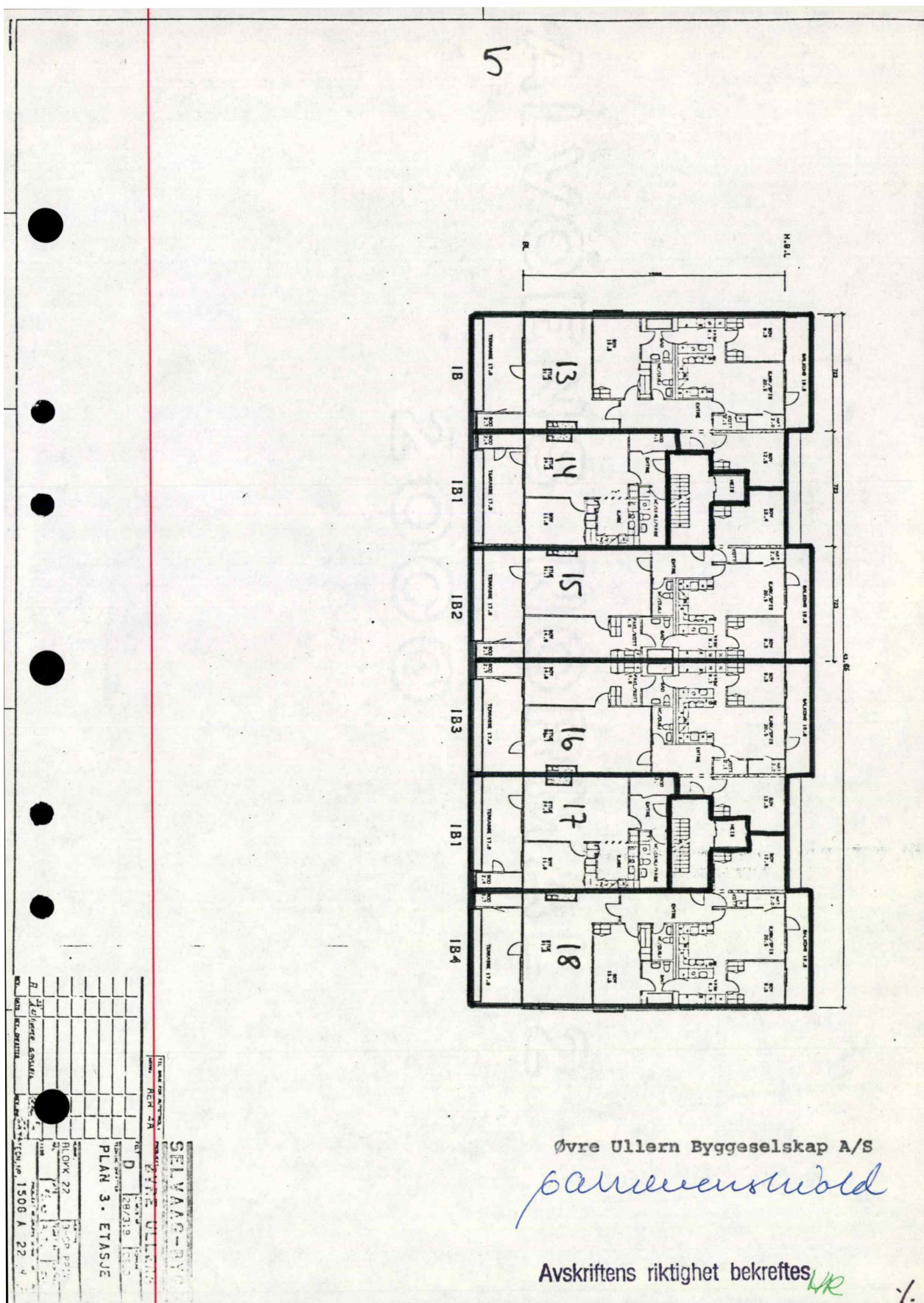
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

banneenshold

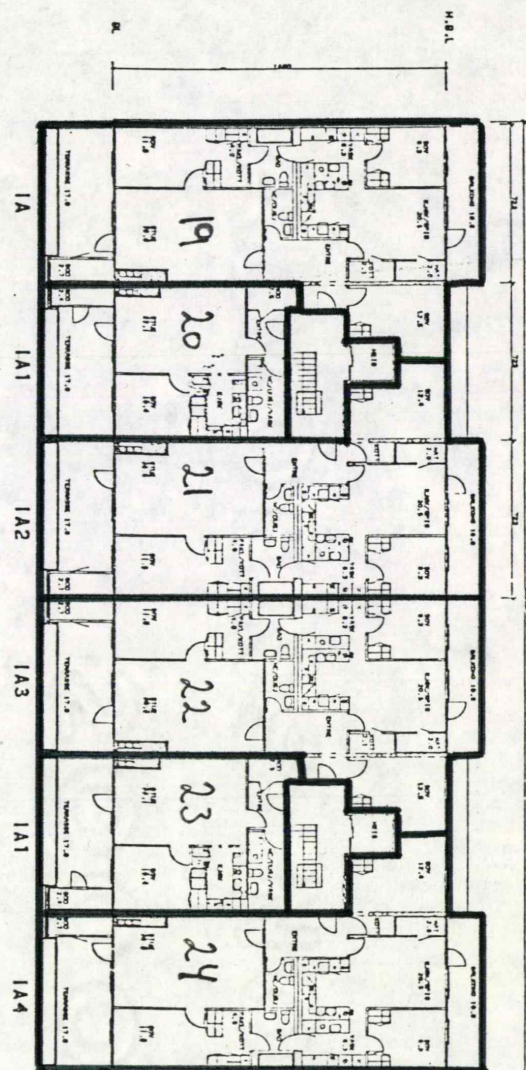
Avskriftens riktighet bekräftas *AK*

1

FILED AT: LOS ANGELES APR 24 1968 FBI - LOS ANGELES									
SEARCHED ☐ INDEXED ☐ SERIALIZED ☐ FILED ☐ APR 24 1968 FBI - LOS ANGELES									
PLAIN 2 - ETASUE D 2B-019 1508 A 22 3									
PLAIN 2 - ETASUE D 2B-019 1508 A 22 3									



6



Øvre Ullern Byggeselskap A/S

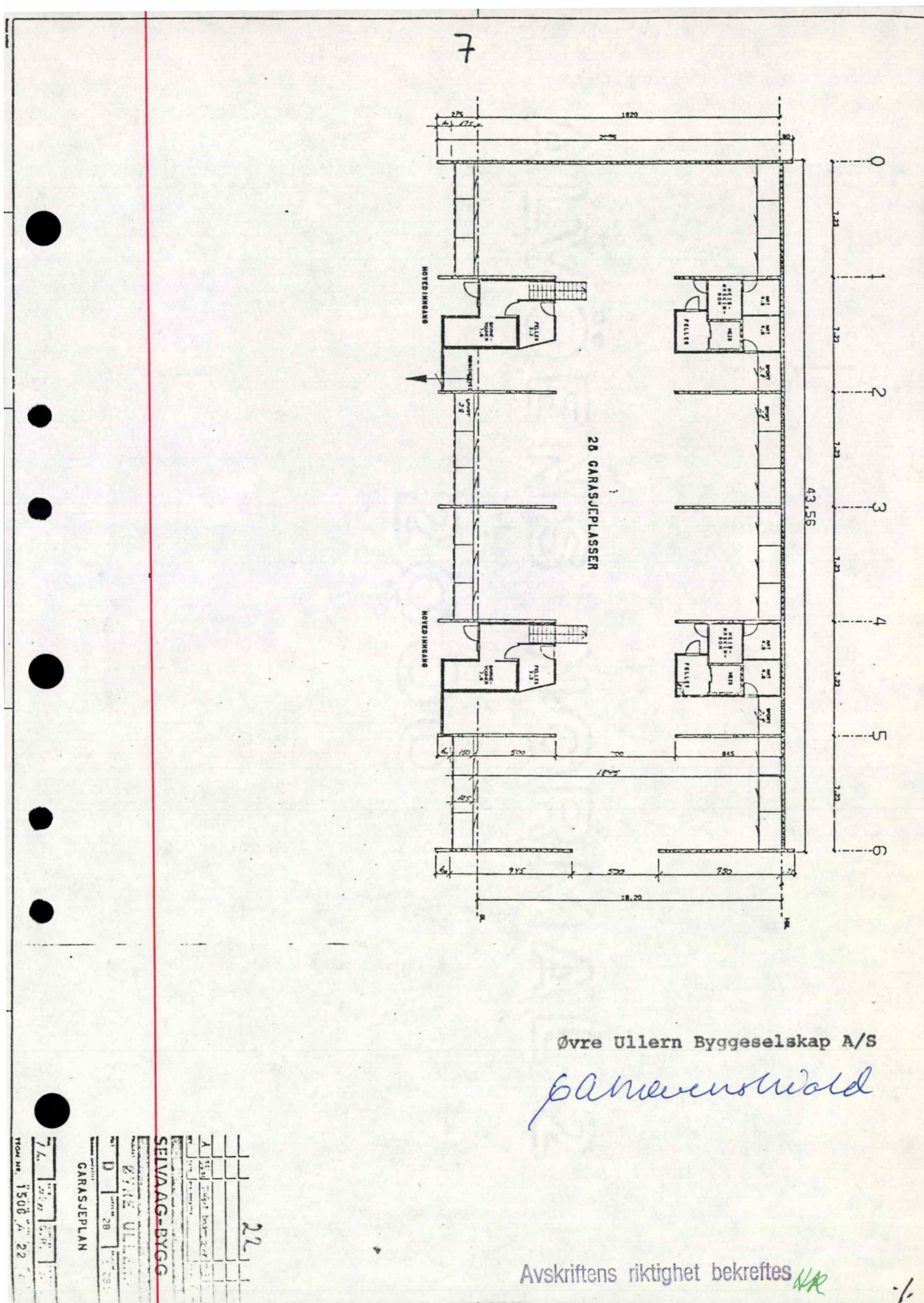
Sammenhold

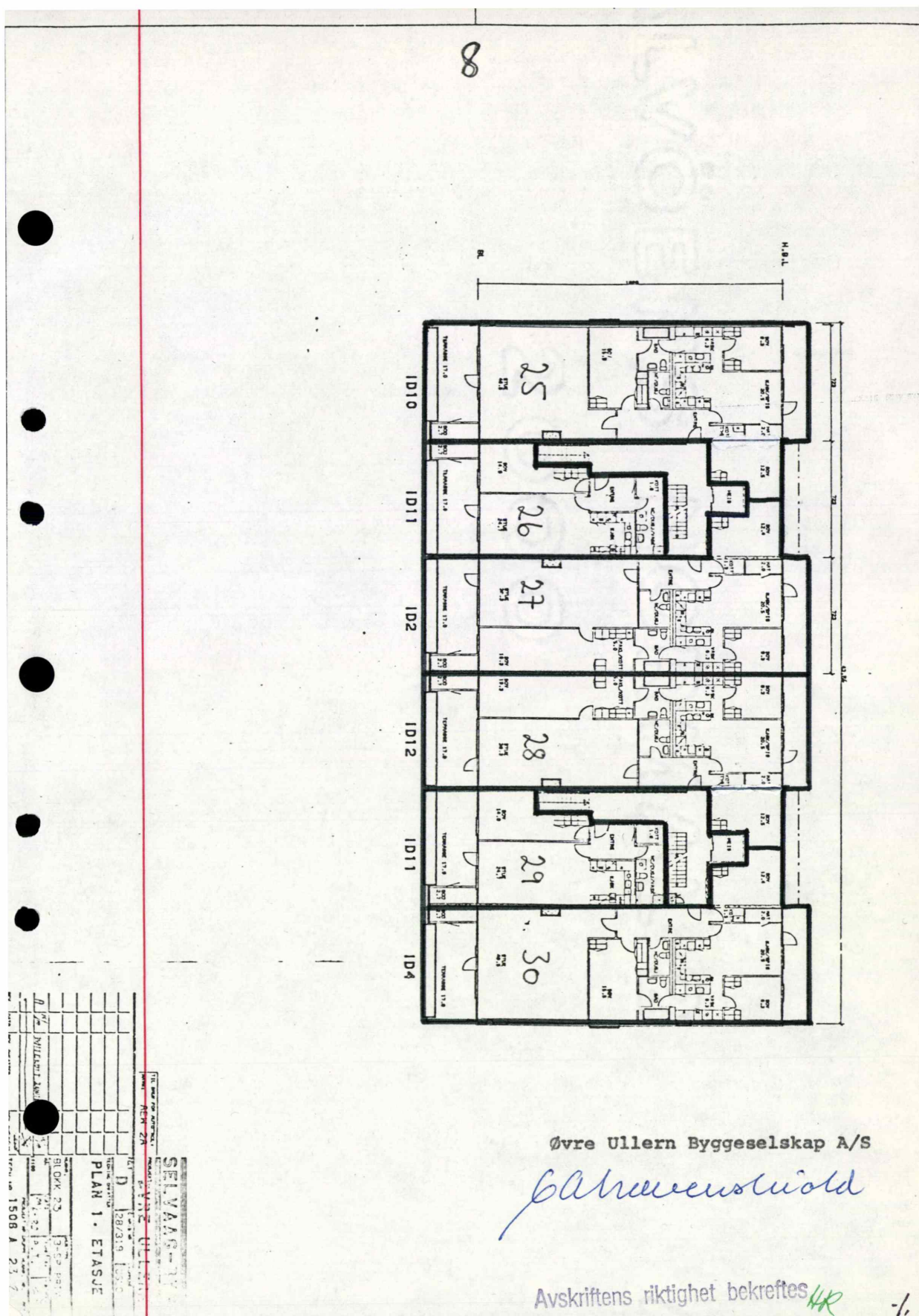
Avskriftens riktighet bekreftes

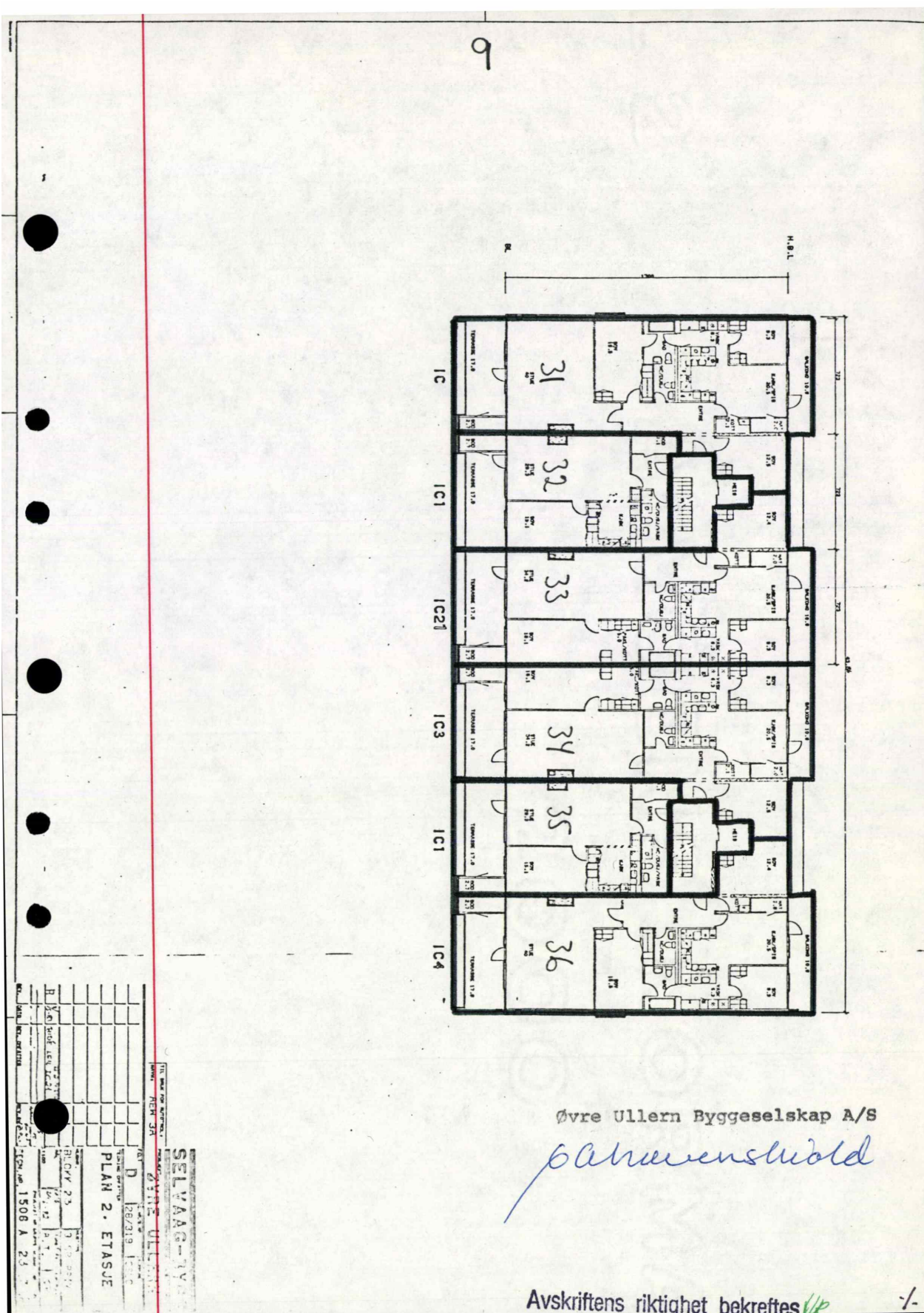
NR

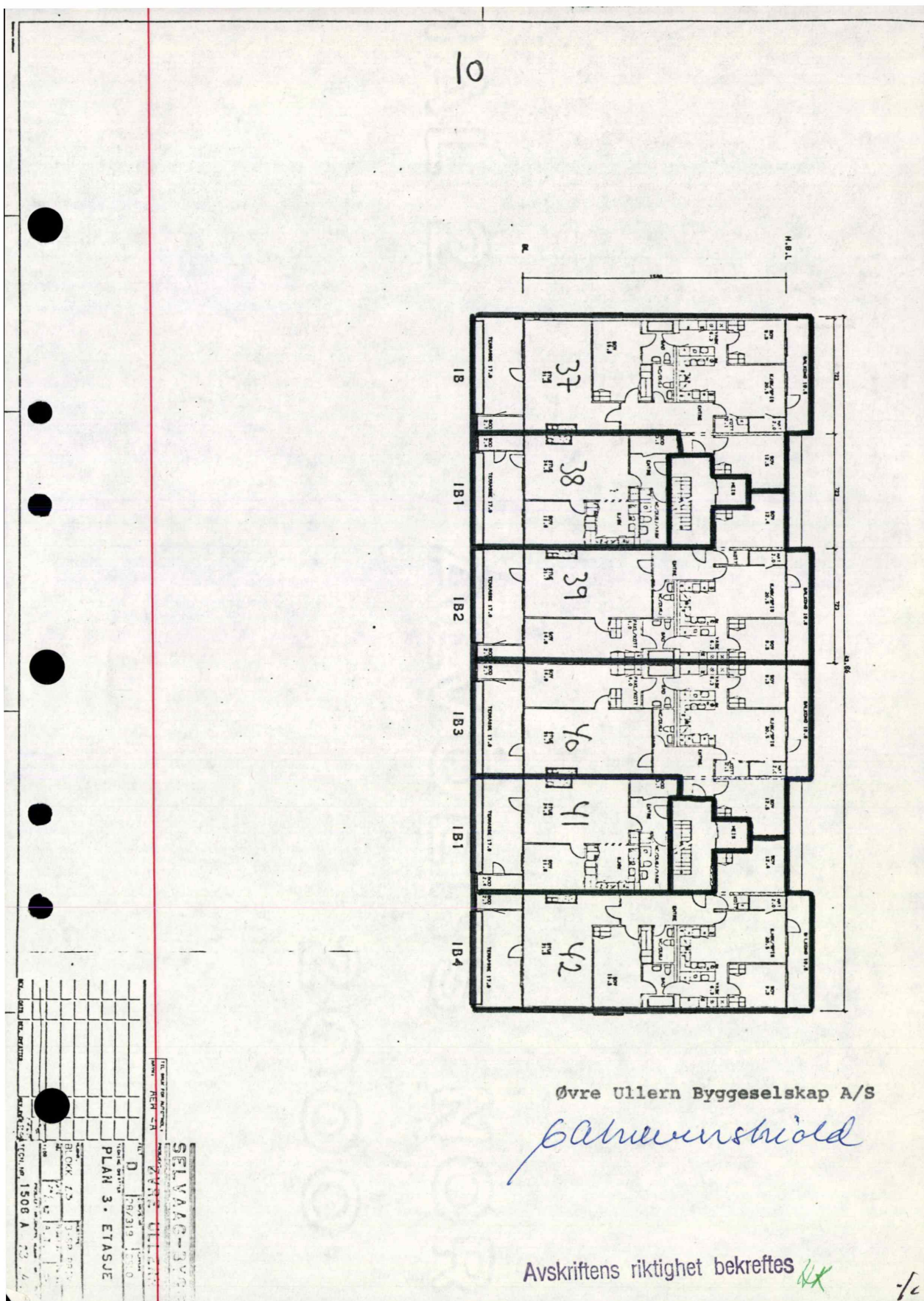
/

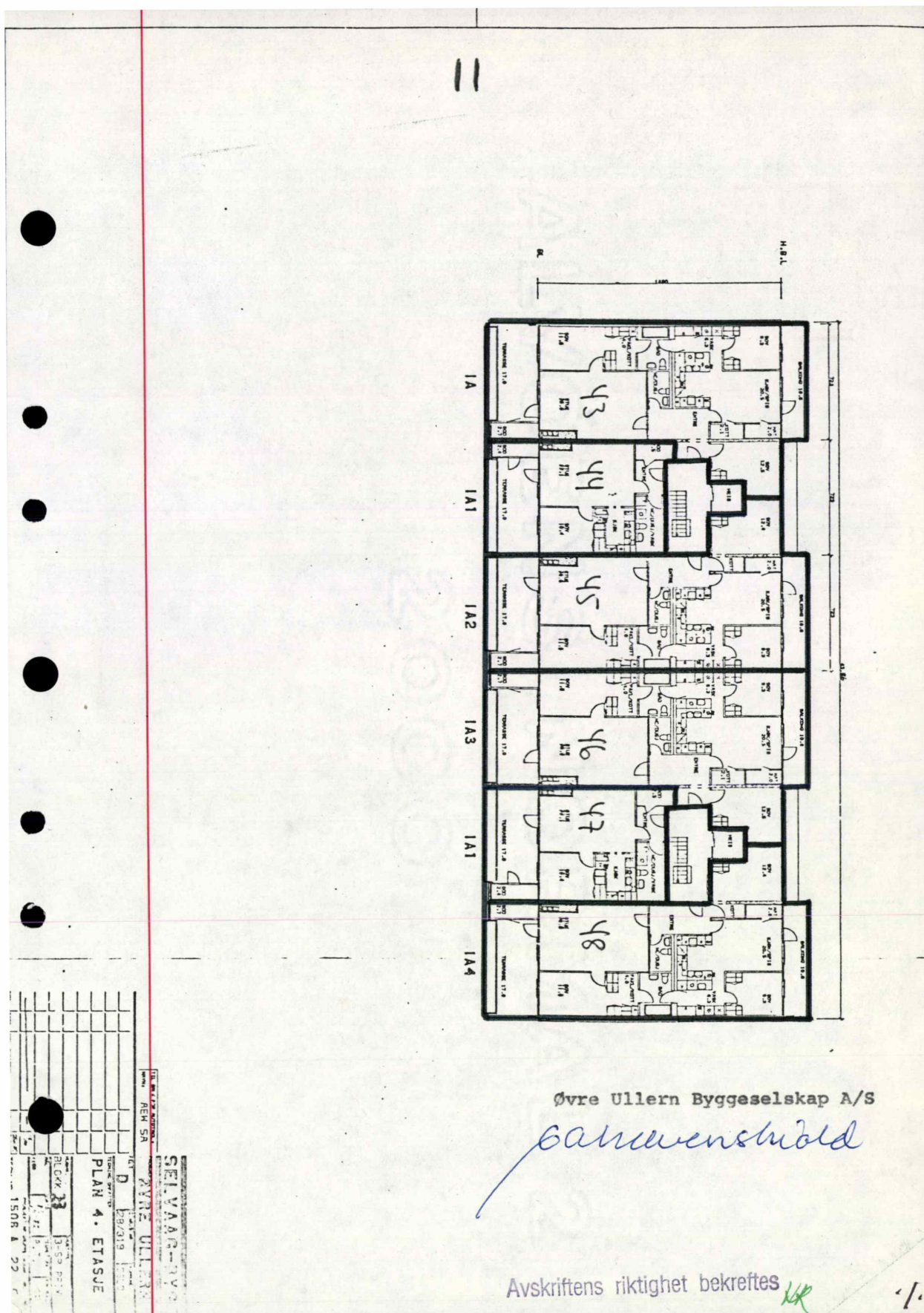
SEI. VAA	REH SA
PLAN 4. ETASJ	1505 A 22

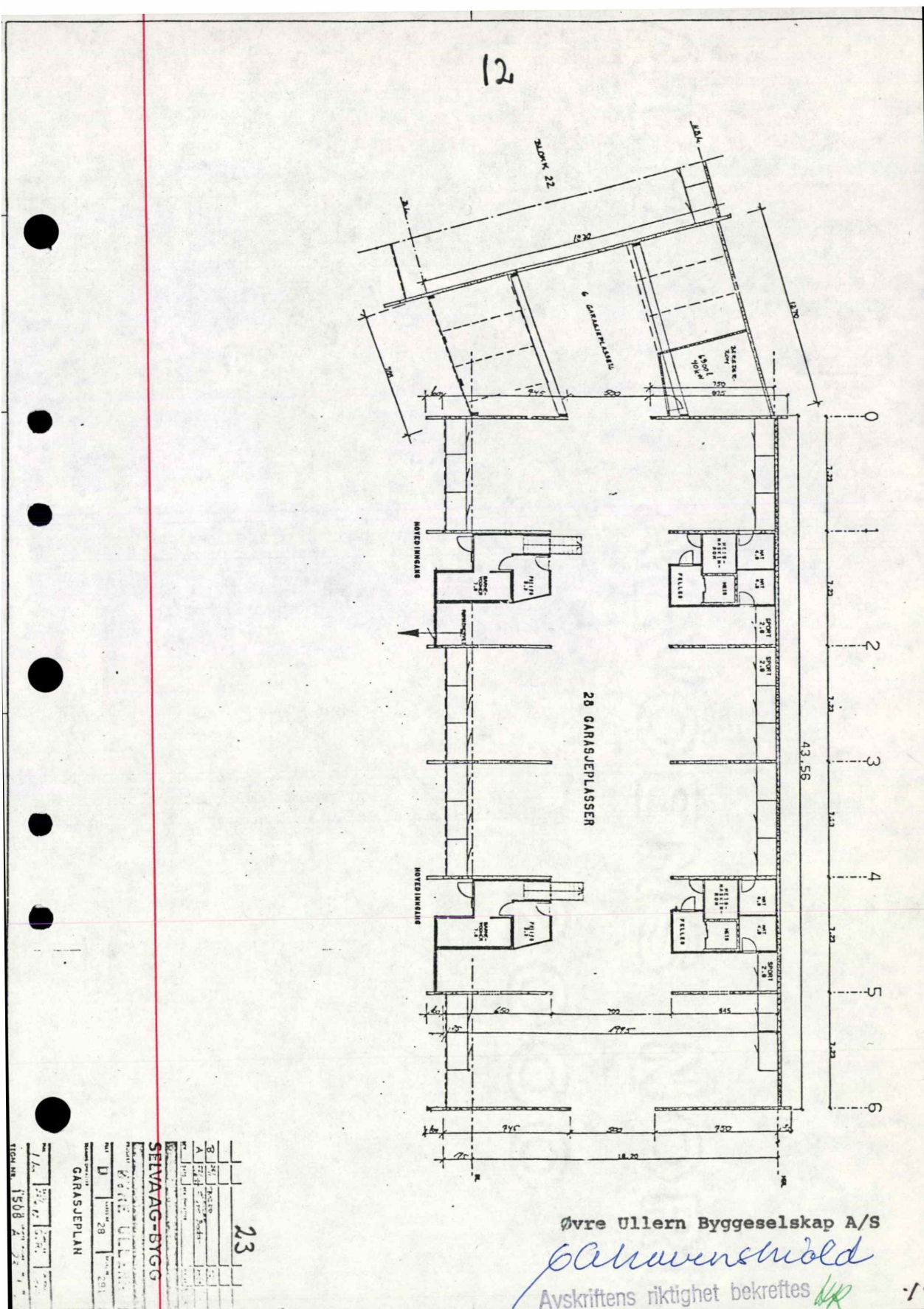


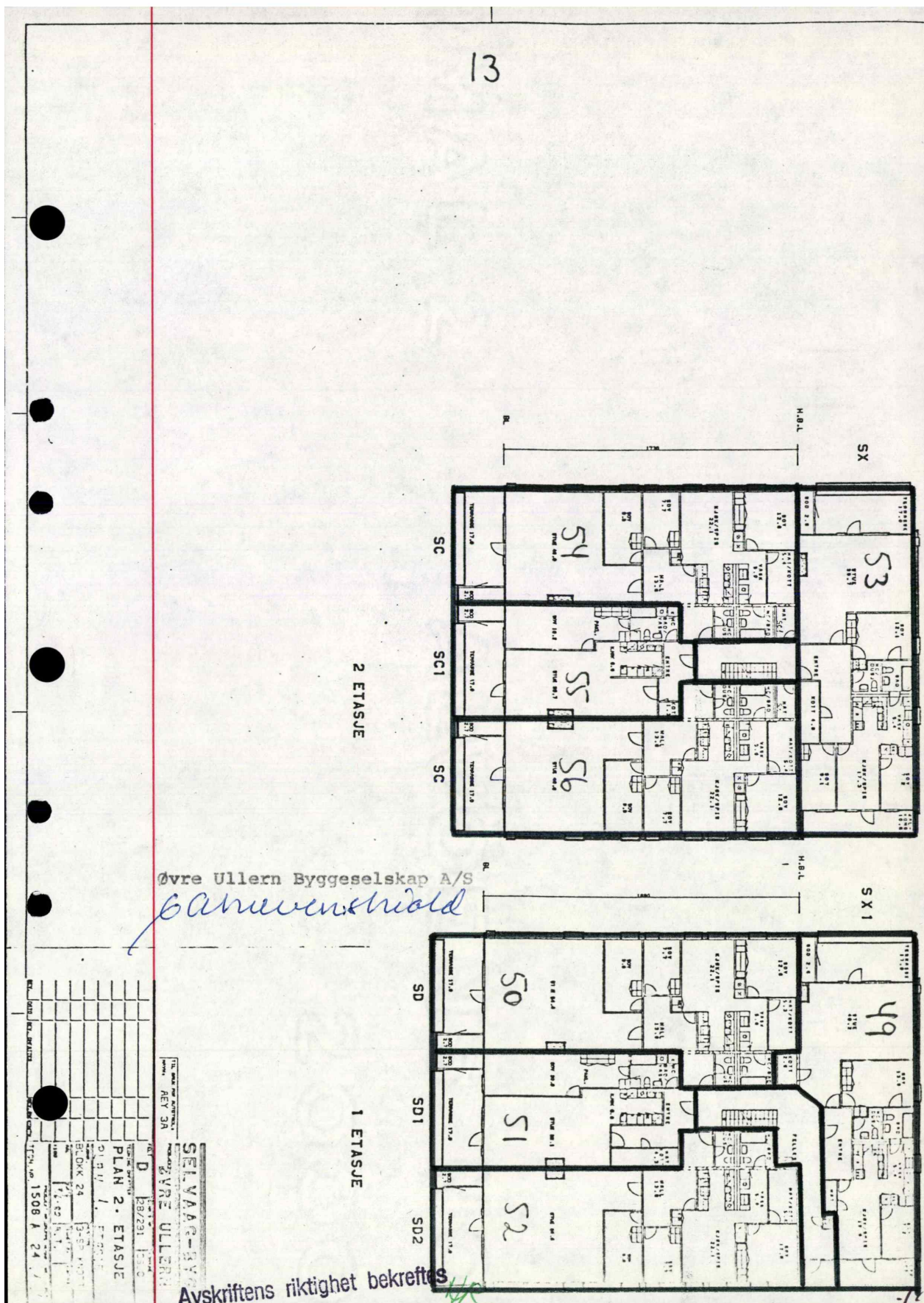


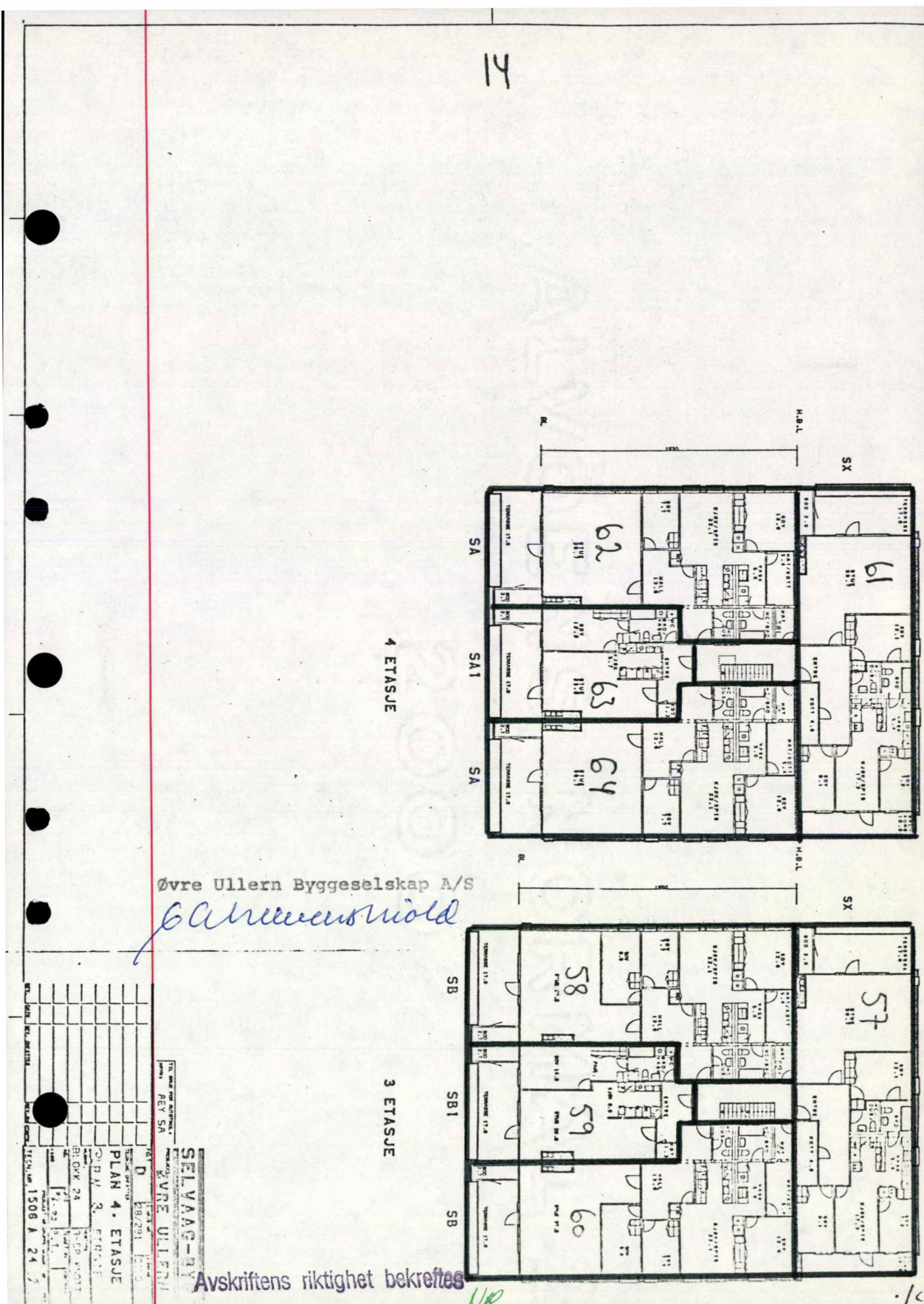






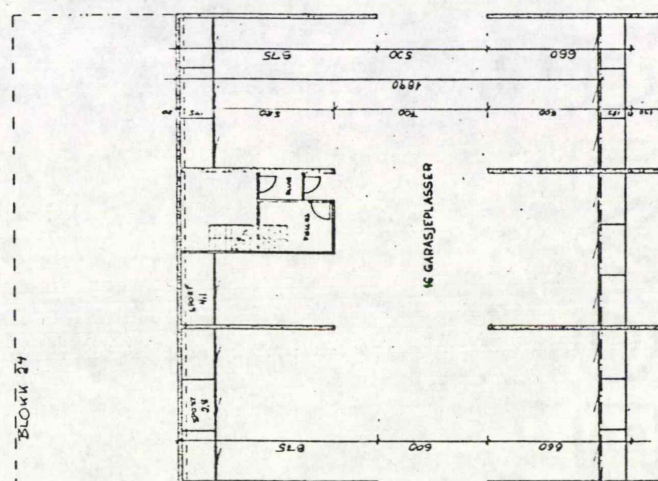






15

SELVAAG-BYGG	
ØVRE ULLERN	
Prosjekt	D 2B
Navn	PLAN GARASJE
Sted	7/ MELLOMBYGG
Skala	1:100
Utgitt	2/4
Utgitt av	T. R. R. R.
Utgitt til	1/4
Utgitt for	1/4

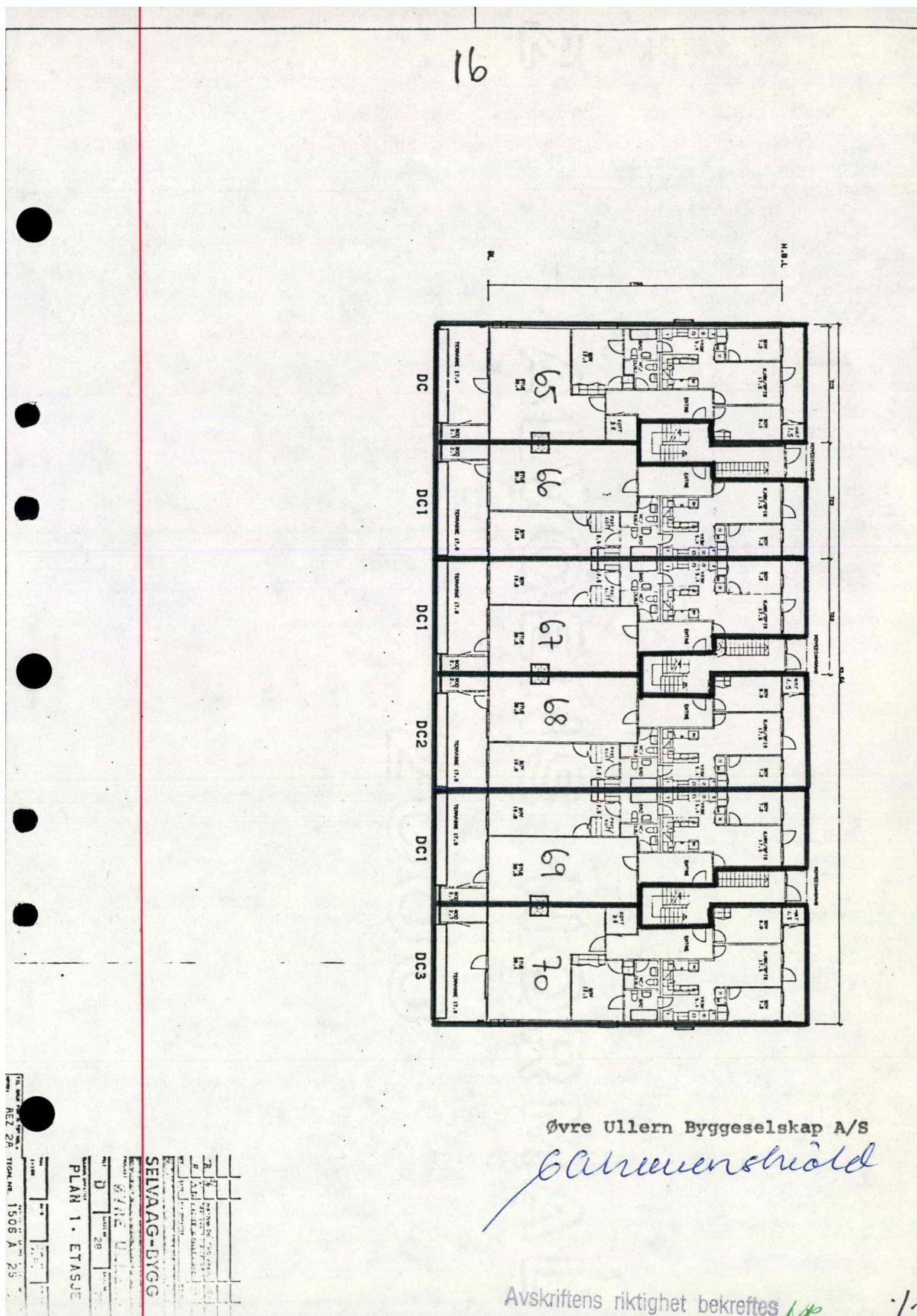


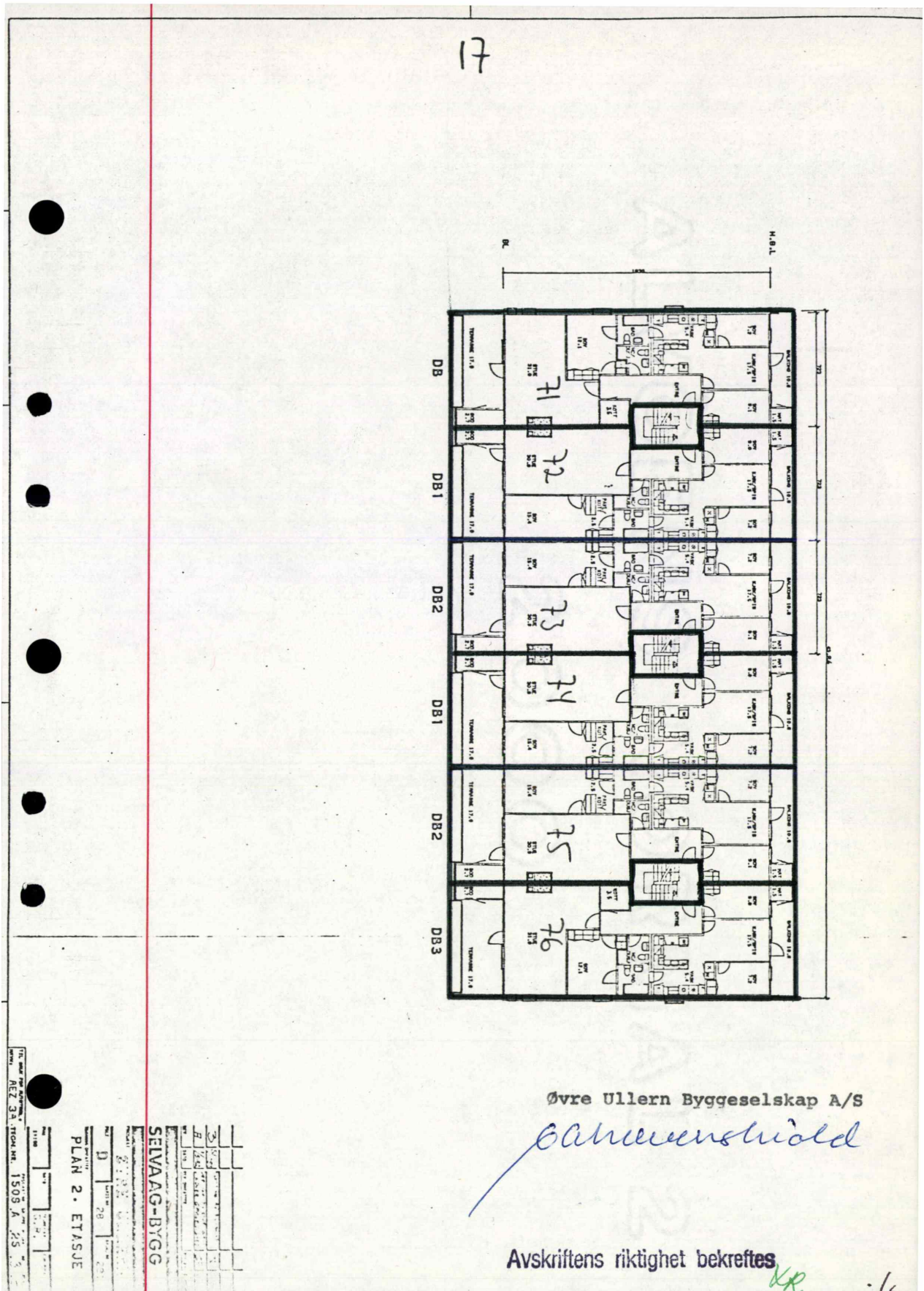
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Gammelskiöld

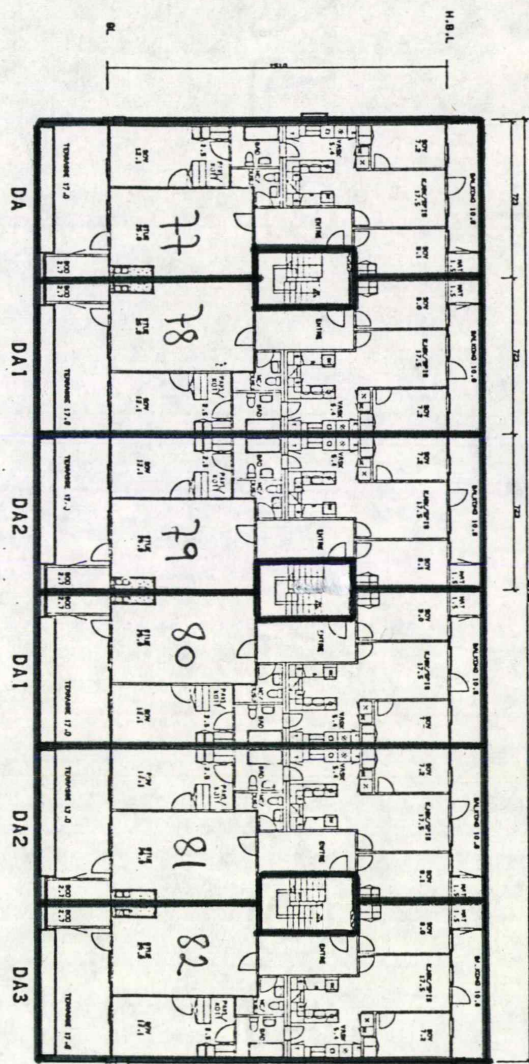
Avskriftens riktighet bekreftes

Kb





18

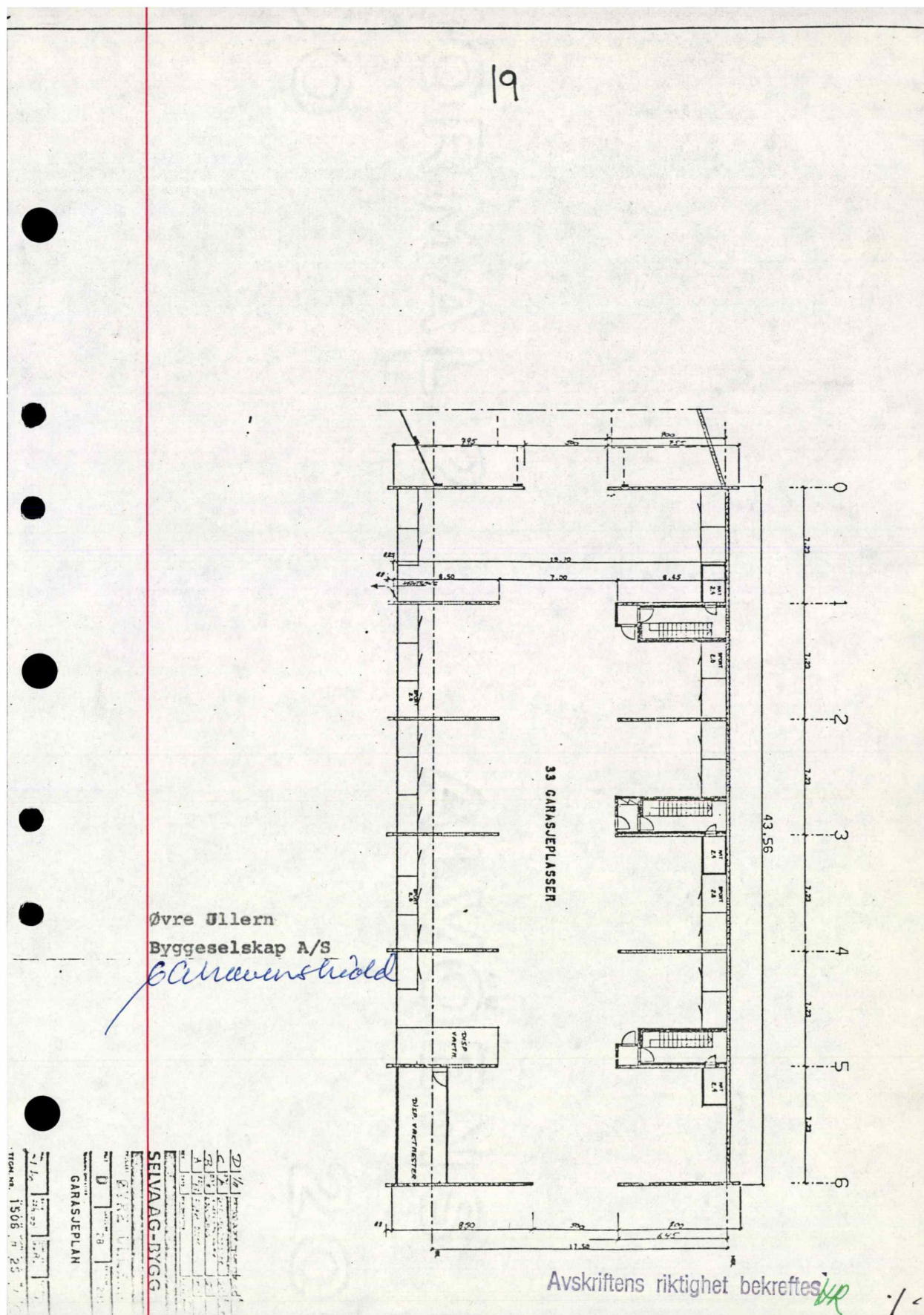


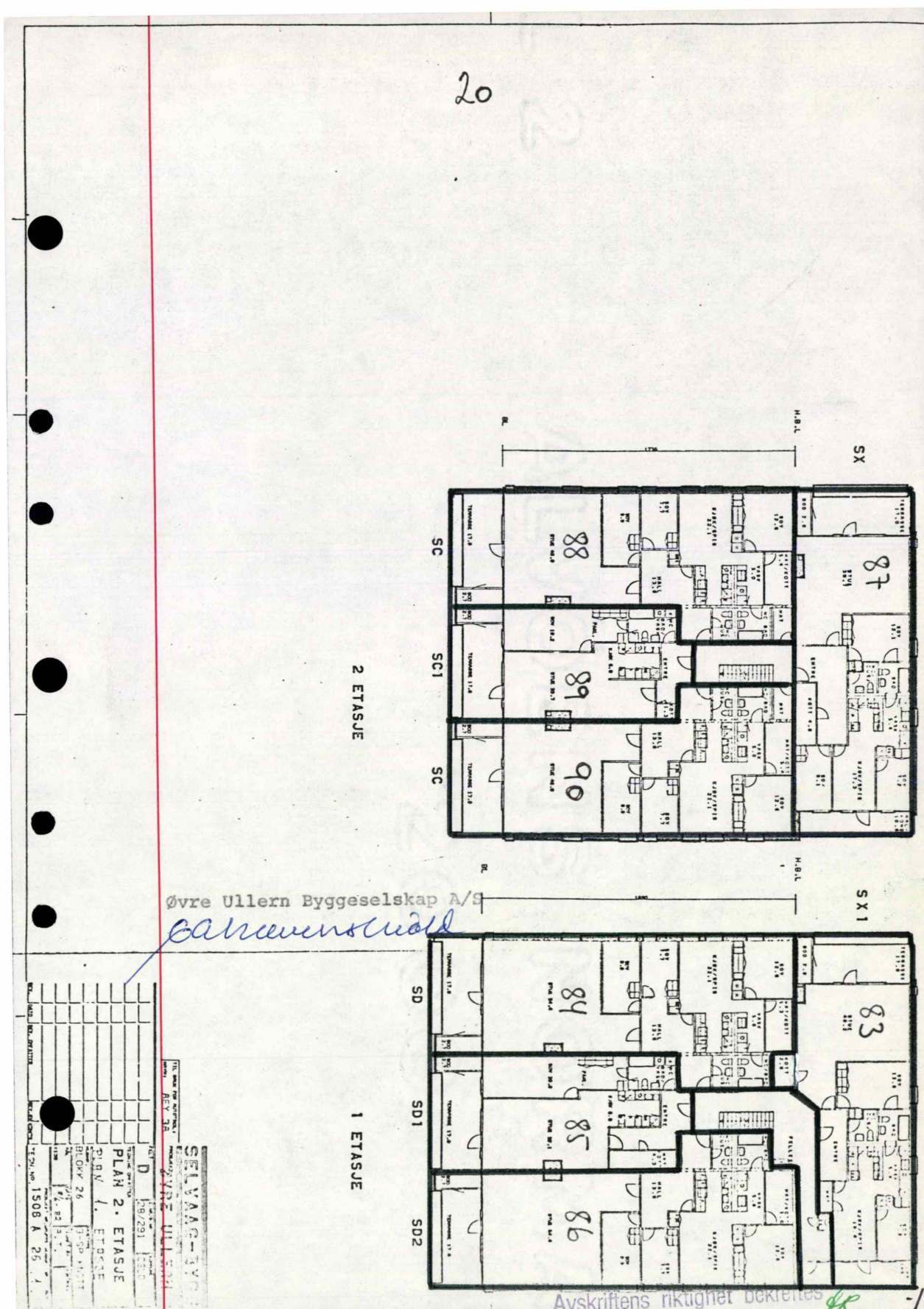
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

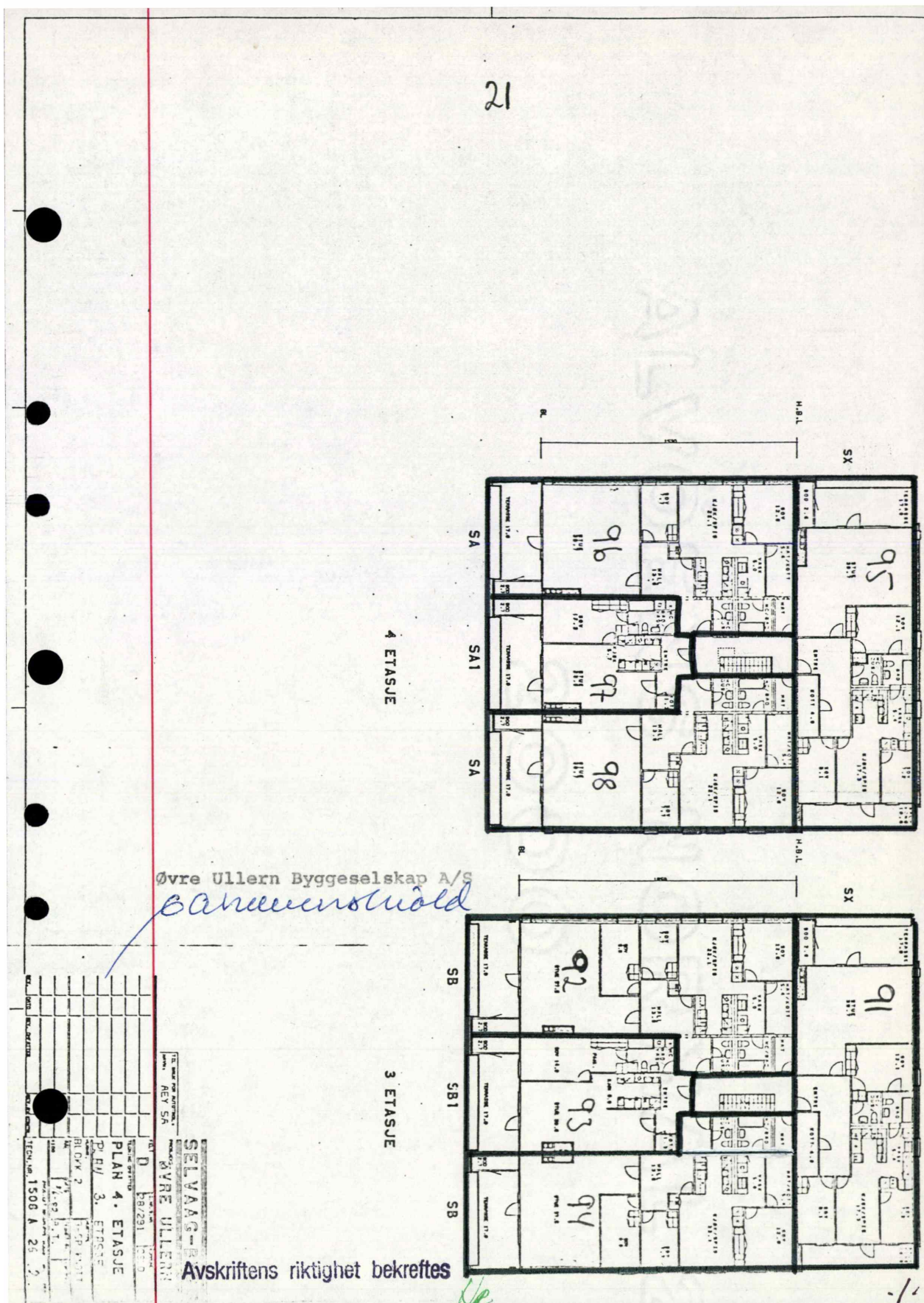
Barrenshold

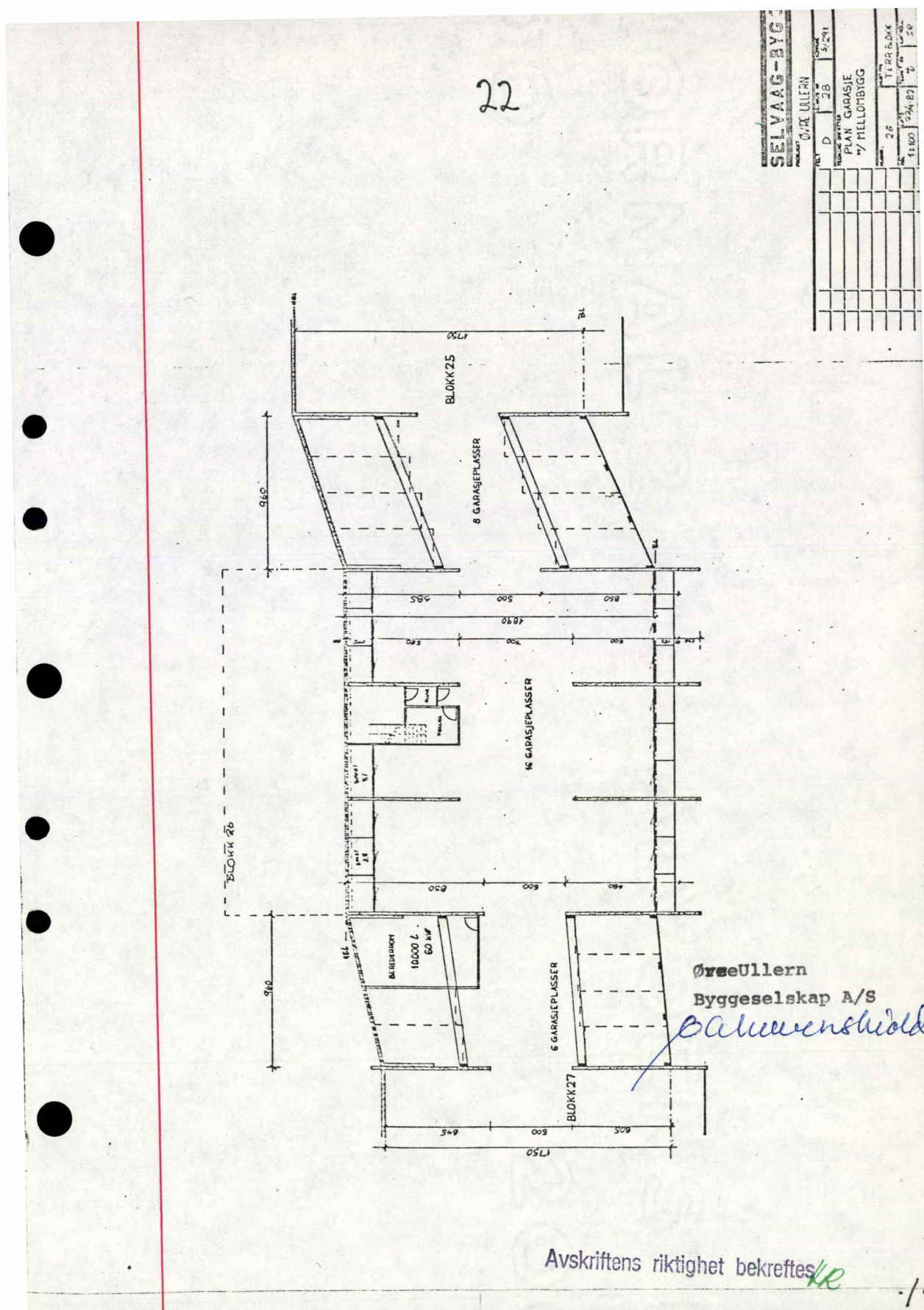
Avskriftens riktighet bekräftas

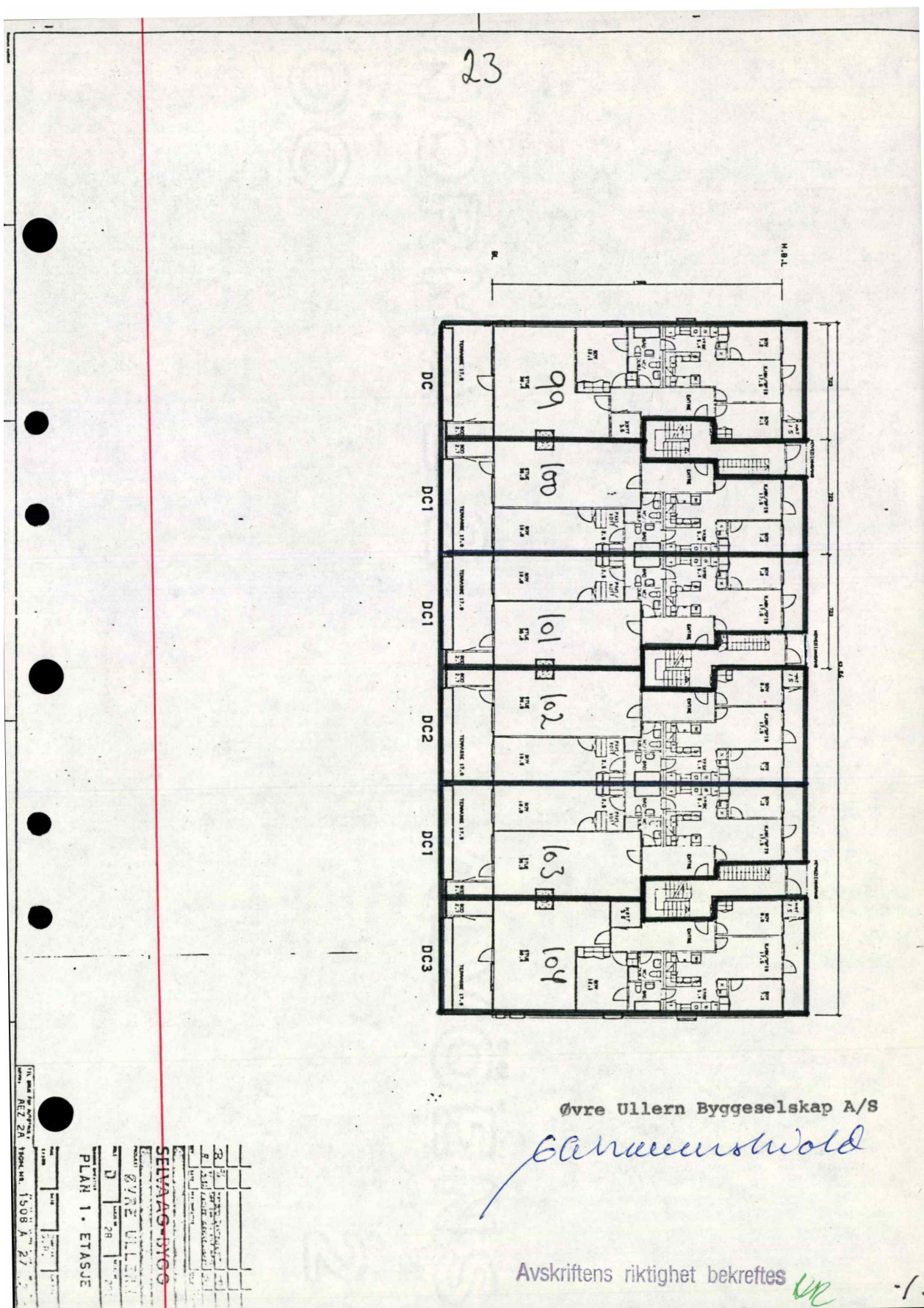
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100										
11000 11001 11002 11003 11004 11005 11006 11007 11008 11009 11010 11011 11012 11013 11014 11015 11016 11017 11018 11019 11020 11021 11022 11023 11024 11025 11026 11027 11028 11029 11030 11031 11032 11033 11034 11035 11036 11037 11038 11039 11040 11041 11042 11043 11044 11045 11046 11047 11048 11049 11050 11051 11052 11053 11054 11055 11056 11057 11058 11059 11060 11061 11062 11063 11064 11065 11066 11067 11068 11069 11070 11071 11072 11073 11074 11075 11076 11077 11078 11079 11080 11081 11082 11083 11084 11085 11086 11087 11088 11089 11090 11091 11092 11093 11094 11095 11096 11097 11098 11099 11100 11101 11102 11103 11104 11105 11106 11107 11108 11109 11110 11111 11112 11113 11114 11115 11116 11117 11118 11119 11120 11121 11122 11123 11124 11125 11126 11127 11128 11129 11130 11131 11132 11133 11134 11135 11136 11137 11138 11139 11140 11141 11142 11143 11144 11145 11146 11147 11148 11149 11150 11151 11152 11153 11154 11155 11156 11157 11158 11159 11160 11161 11162 11163 11164 11165 11166 11167 11168 11169 11170 11171 11172 11173 11174 11175 11176 11177 11178 11179 11180 11181 11182 11183 11184 11185 11186 11187 11188 11189 11190 11191 11192 11193 11194 11195 11196 11197 11198 11199 11200 11201 11202 11203 11204 11205 11206 11207 11208 11209 11210 11211 11212 11213 11214 11215 11216 11217 11218 11219 11220 11221 11222 11223 11224 11225 11226 11227 11228 11229 11230 11231 11232 11233 11234 11235 11236 11237 11238 11239 11240 11241 11242 11243 11244 11245 11246 11247 11248 11249 11250 11251 11252 11253 11254 11255 11256 11257 11258 11259 11260 11261 11262 11263 11264 11265 11266 11267 11268 11269 11270 11271 11272 11273 11274 11275 11276 11277 11278 11279 11280 11281 11282 11283 11284 11285 11286 11287 11288 11289 11290 11291 11292 11293 11294 11295 11296 11297 11298 11299 11300 11301 11302 11303 11304 11305 11306 11307 11308 11309 11310 11311 11312 11313 11314 11315 11316 11317 11318 11319 11320 11321 11322 11323 11324 11325 11326 11327 11328 11329 11330 11331 11332 11333 11334 11335 11336 11337 11338 11339 11340 11341 11342 11343 11344 11345 11346 11347 11348 11349 11350 11351 11352 11353 11354 11355 11356 11357 11358 11359 11360 11361 11362 11363 11364 11365 11366 11367 11368 11369 11370 11371 11372 11373 11374 11375 11376 11377 11378 11379 11380 11381 11382 11383 11384 11385 11386 11387 11388 11389 11390 11391 11392 11393 11394 11395 11396 11397 11398 11399 11400 11401 11402 11403 11404 11405 11406 11407 11408 11409 11410 11411 11412 11413 11414 11415 11416 11417 11418 11419 11420 11421 11422 11423 11424 11425 11426 11427 11428 11429 11430 11431 11432 11433 11434 11435 11436 11437 11438 11439 11440 11441 11442 11443 11444 11445 11446 11447 11448 11449 11450 11451 11452 11453 11454 11455 11456 11457 11458 11459 11460 11461 11462 11463 11464 11465 11466 11467 11468 11469 11470 11471 11472 11473 11474 11475 11476 11477 11478 11479 11480 11481 11482 11483 11484 11485 11486 11487 11488 11489 11490 11491 11492 11493 11494 11495 11496 11497 11498 11499 11500 11501 11502 11503 11504 11505 11506 11507 11508 11509 11510 11511 11512 11513 11514 11515 11516 11517 11518 11519 11520 11521 11522 11523 11524 11525 11526 11527 11528 11529 11530 11531 11532 11533 11534 11535 11536 11537 11538 11539 11540 11541 11542 11543 11544 11545 11546 11547 11548 11549 11550 11551 11552 11553 11554 11555 11556 11557 1																																																																																																			

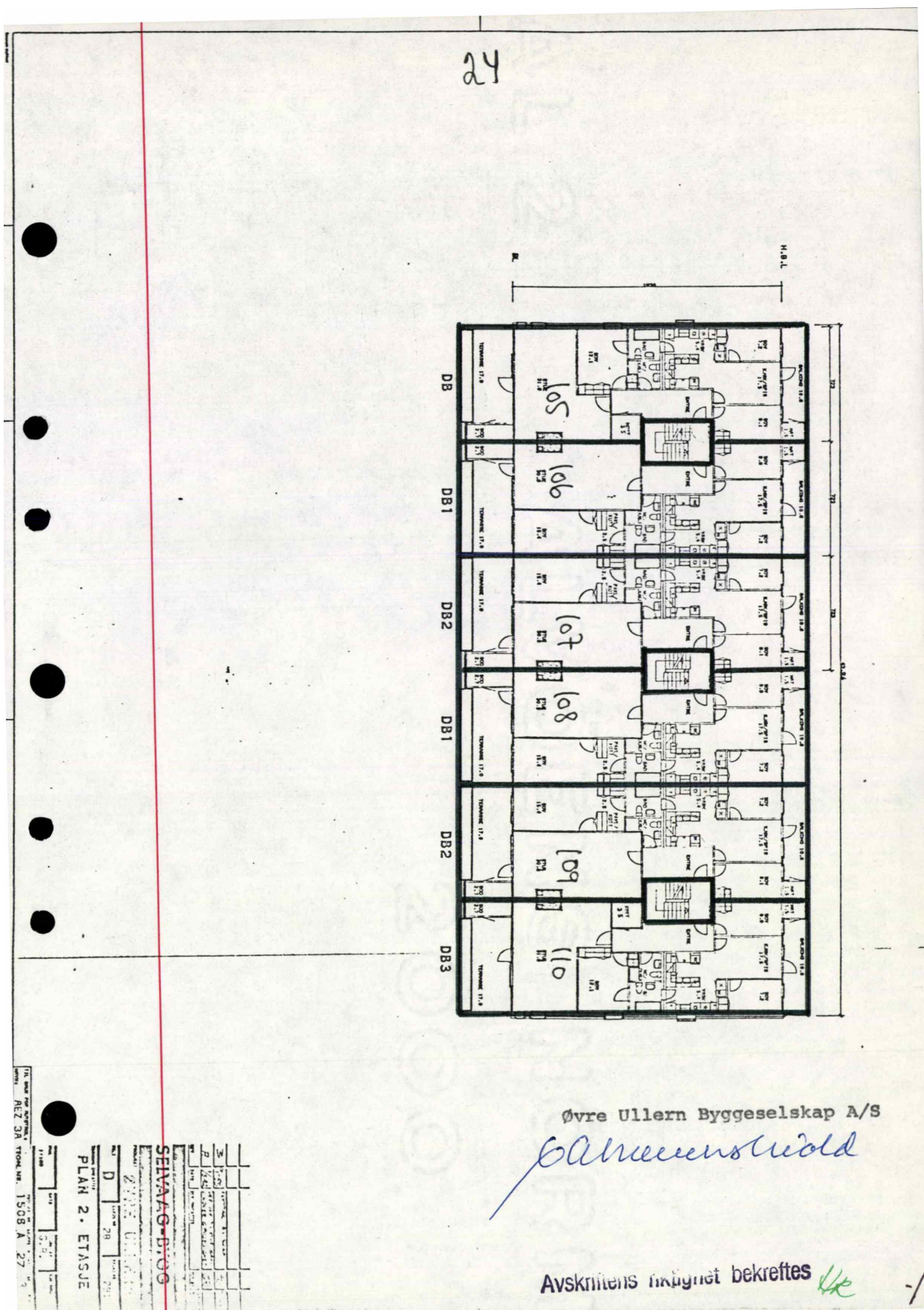


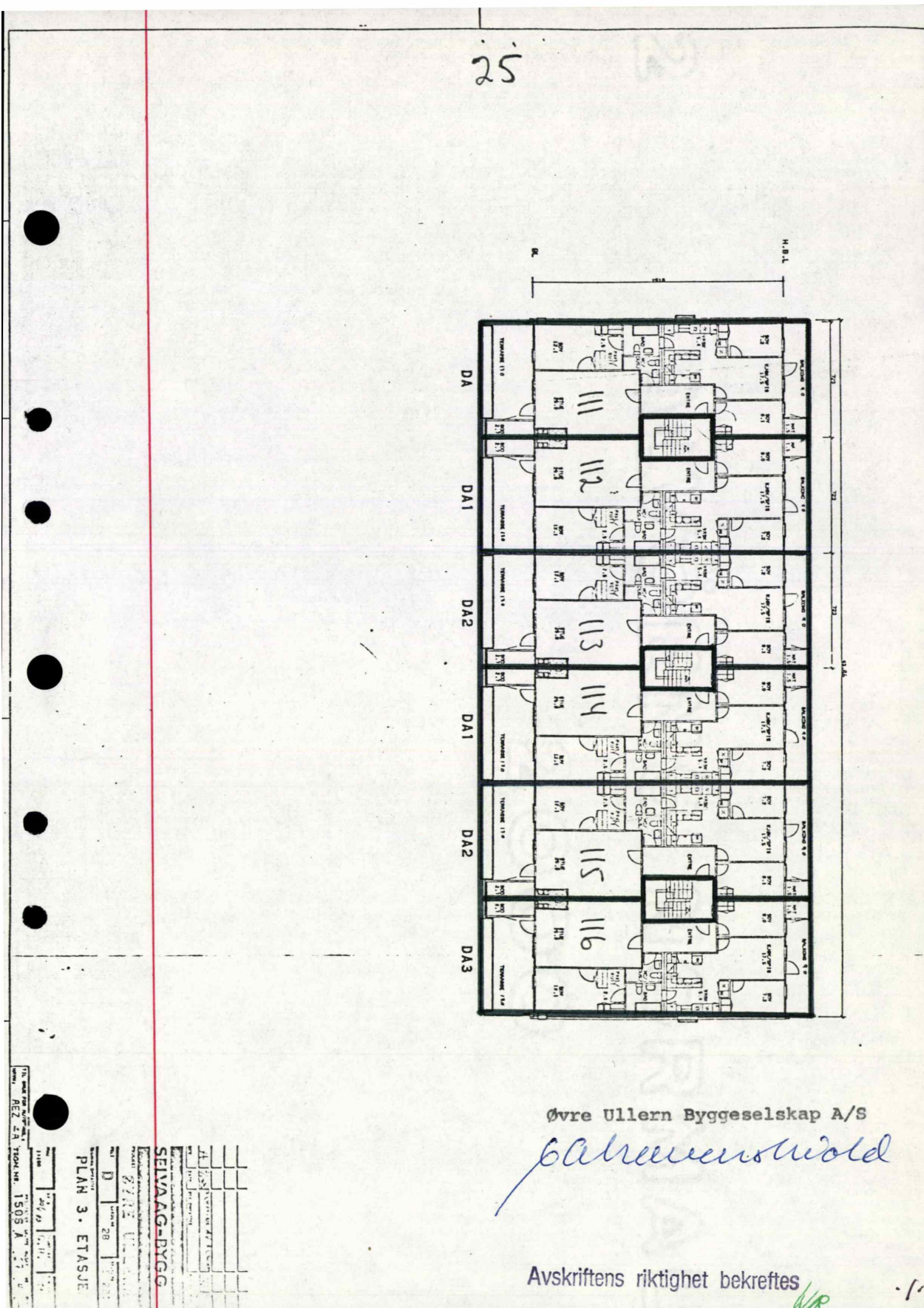


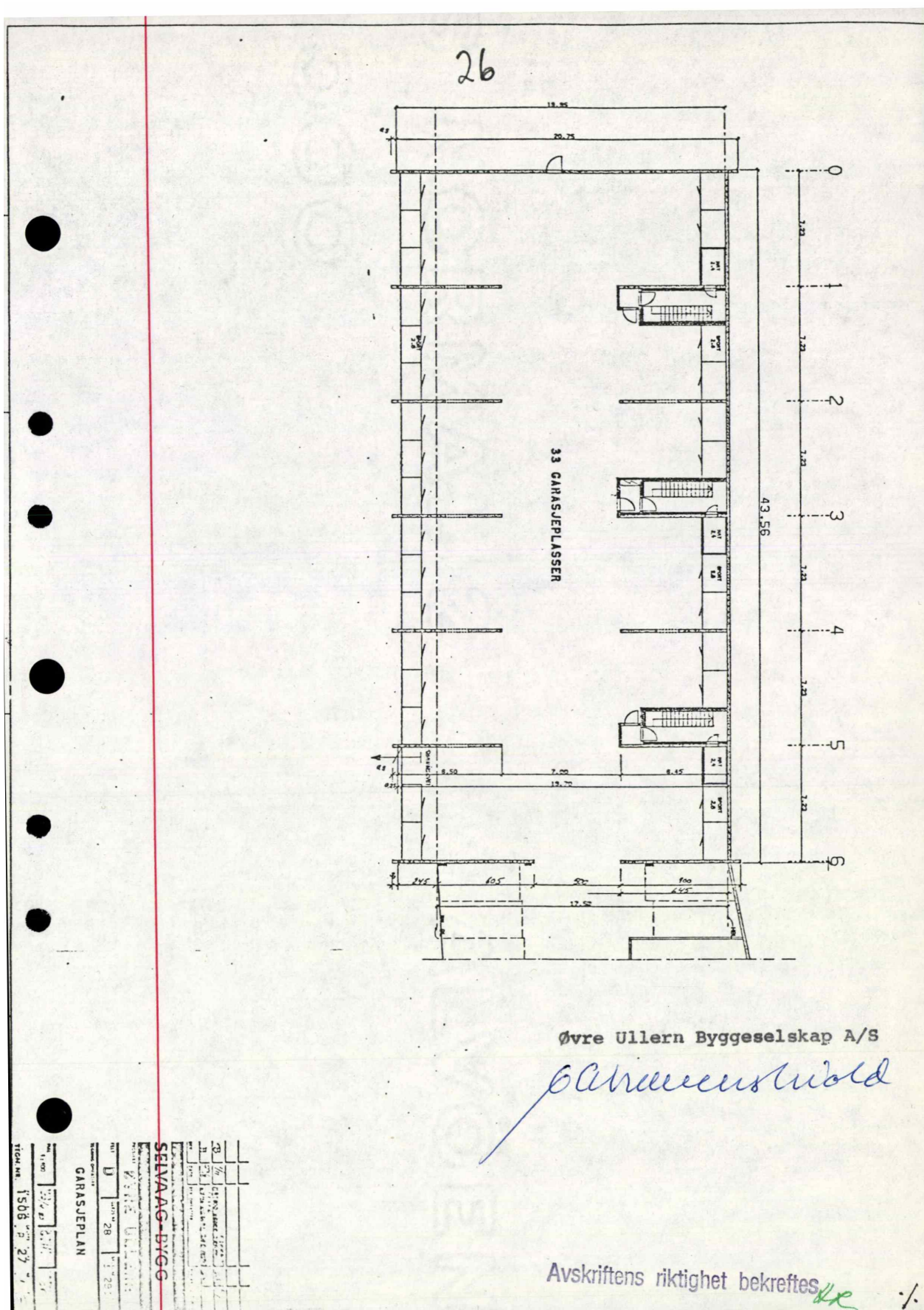


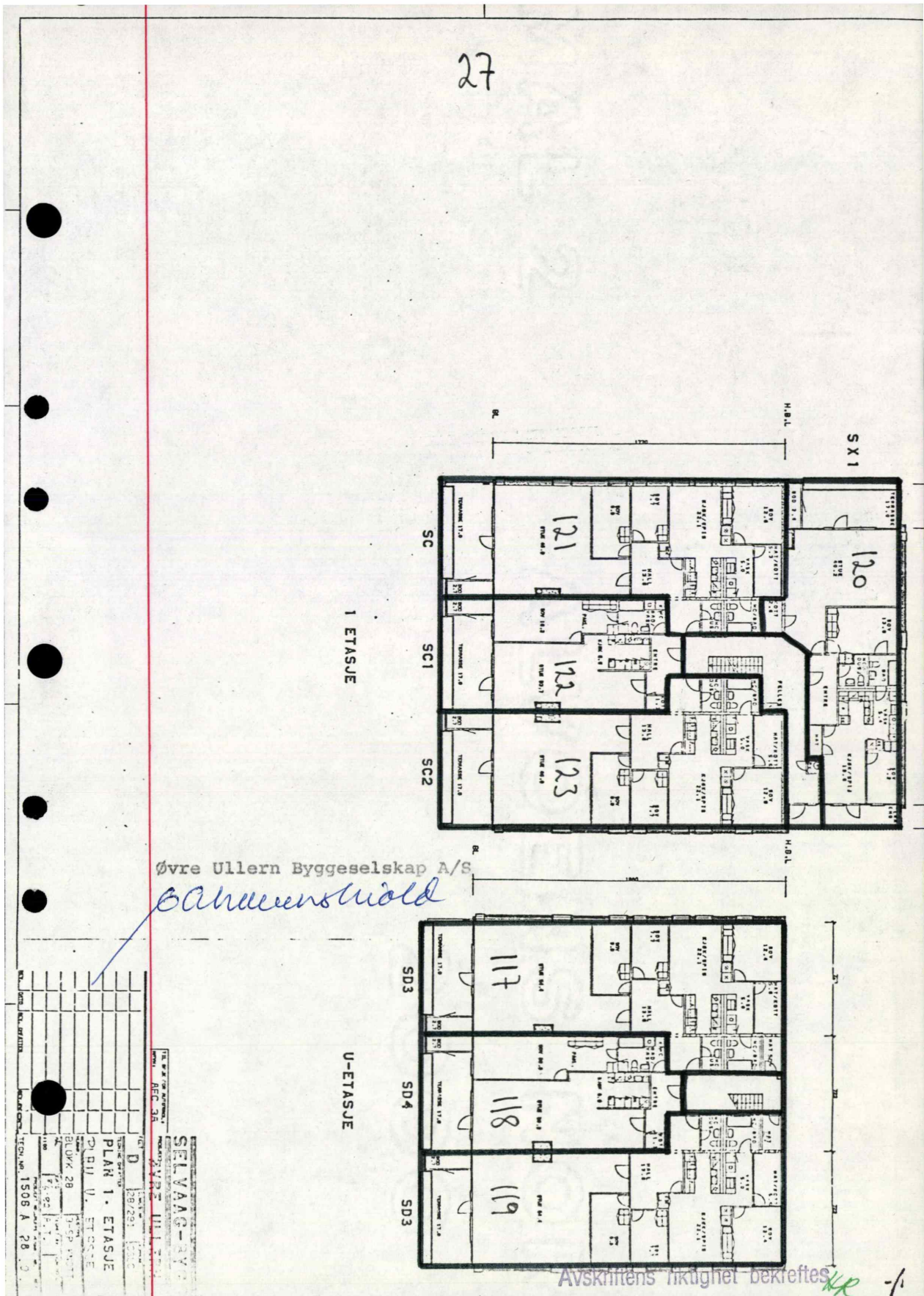


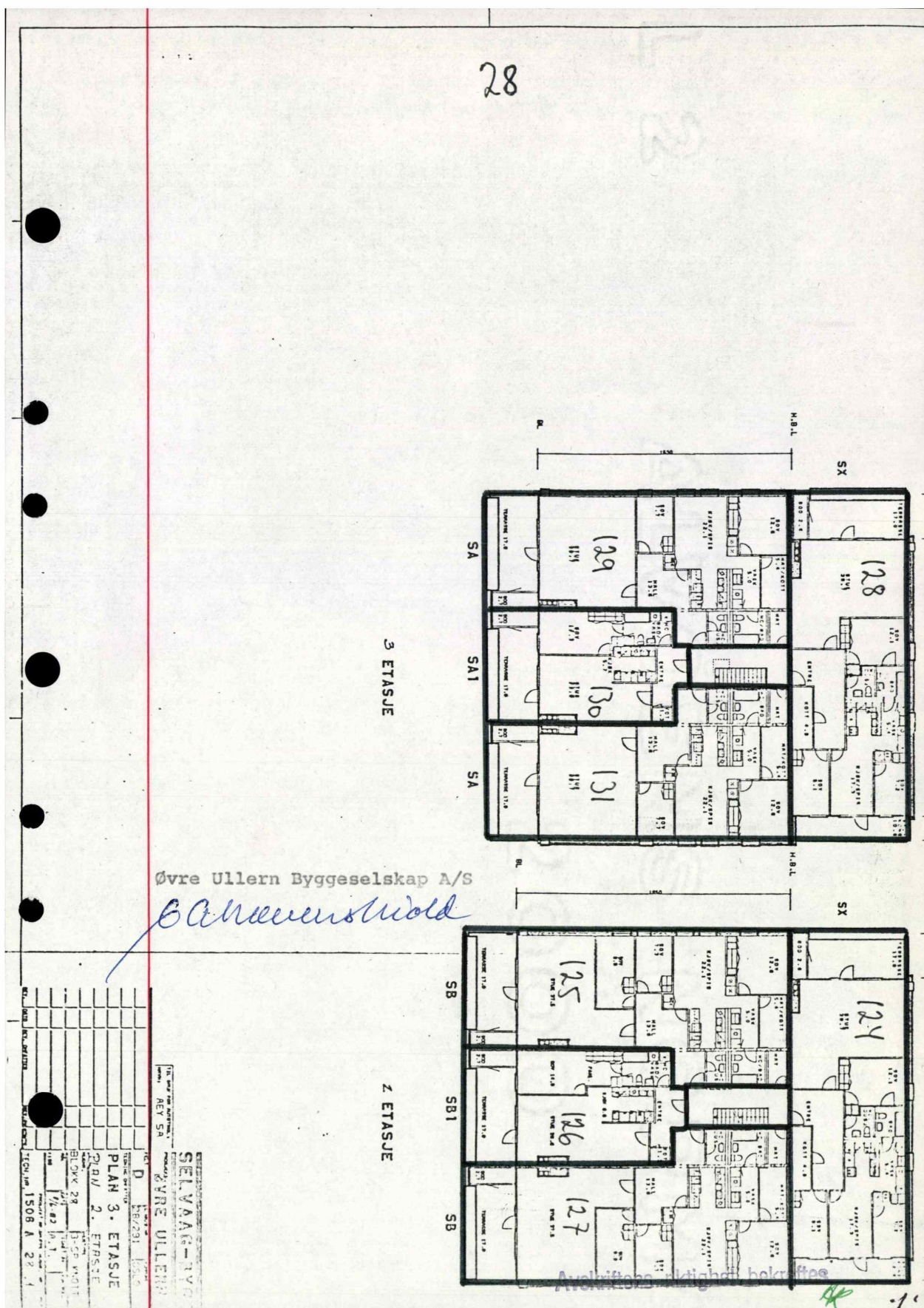


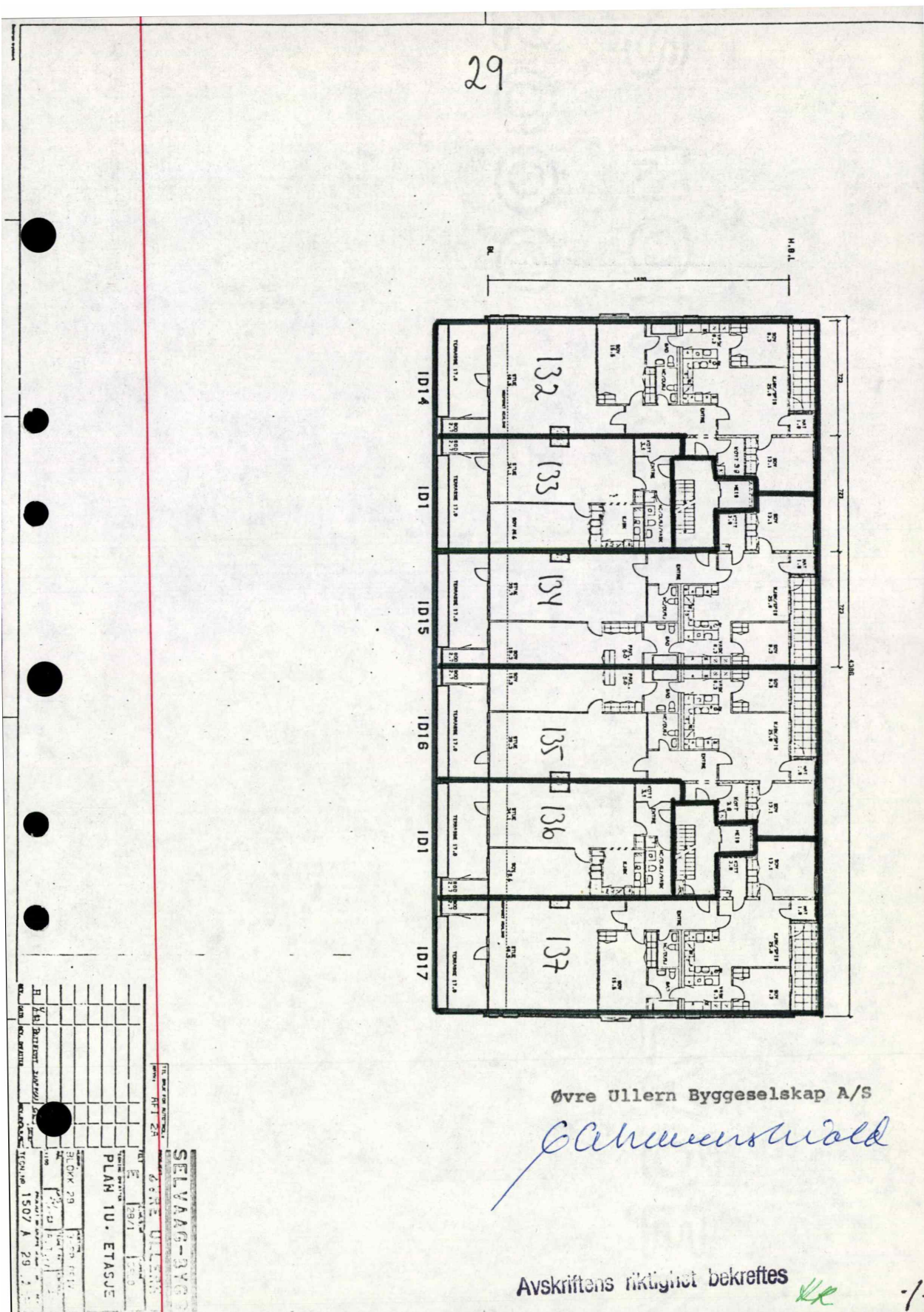


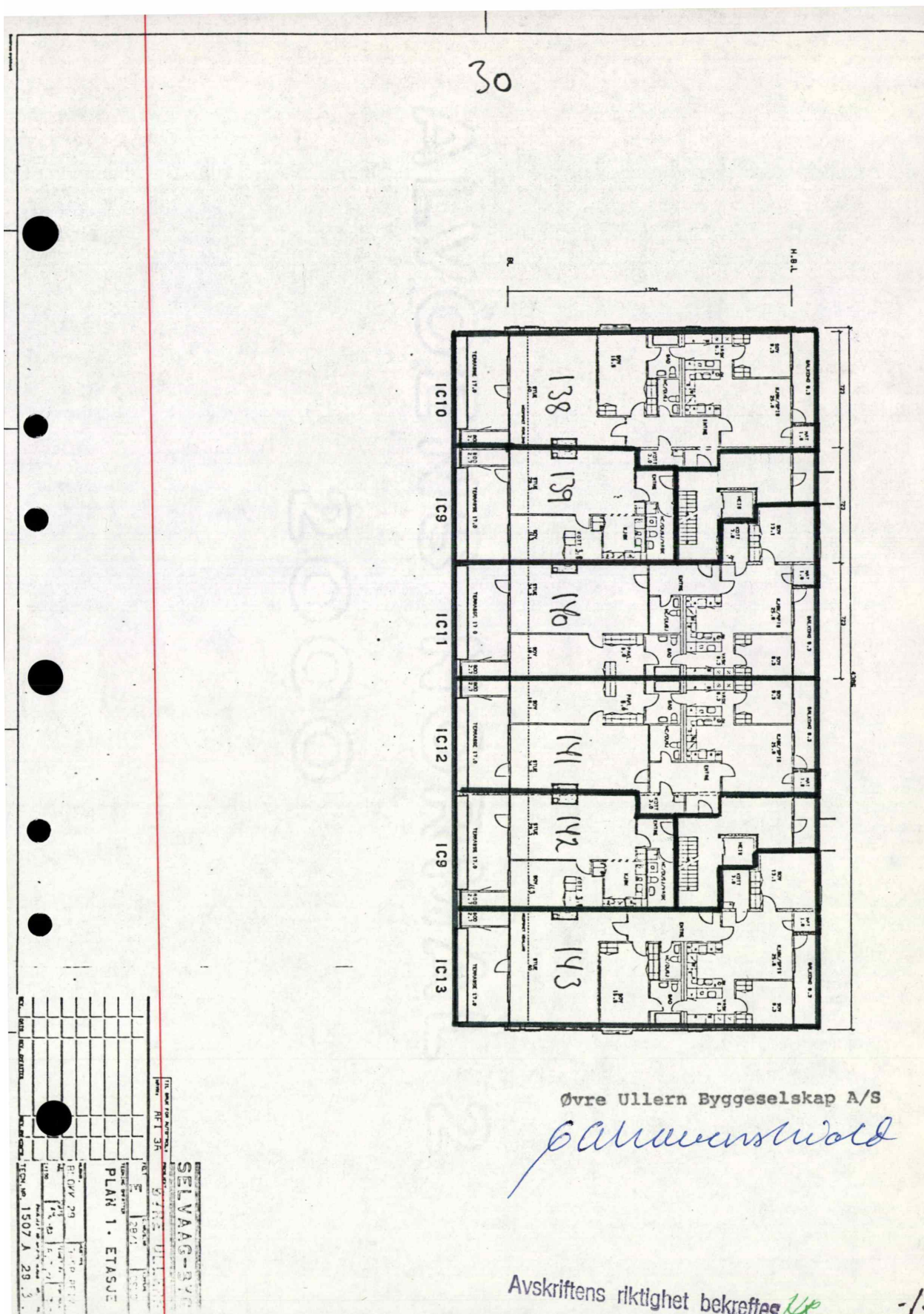


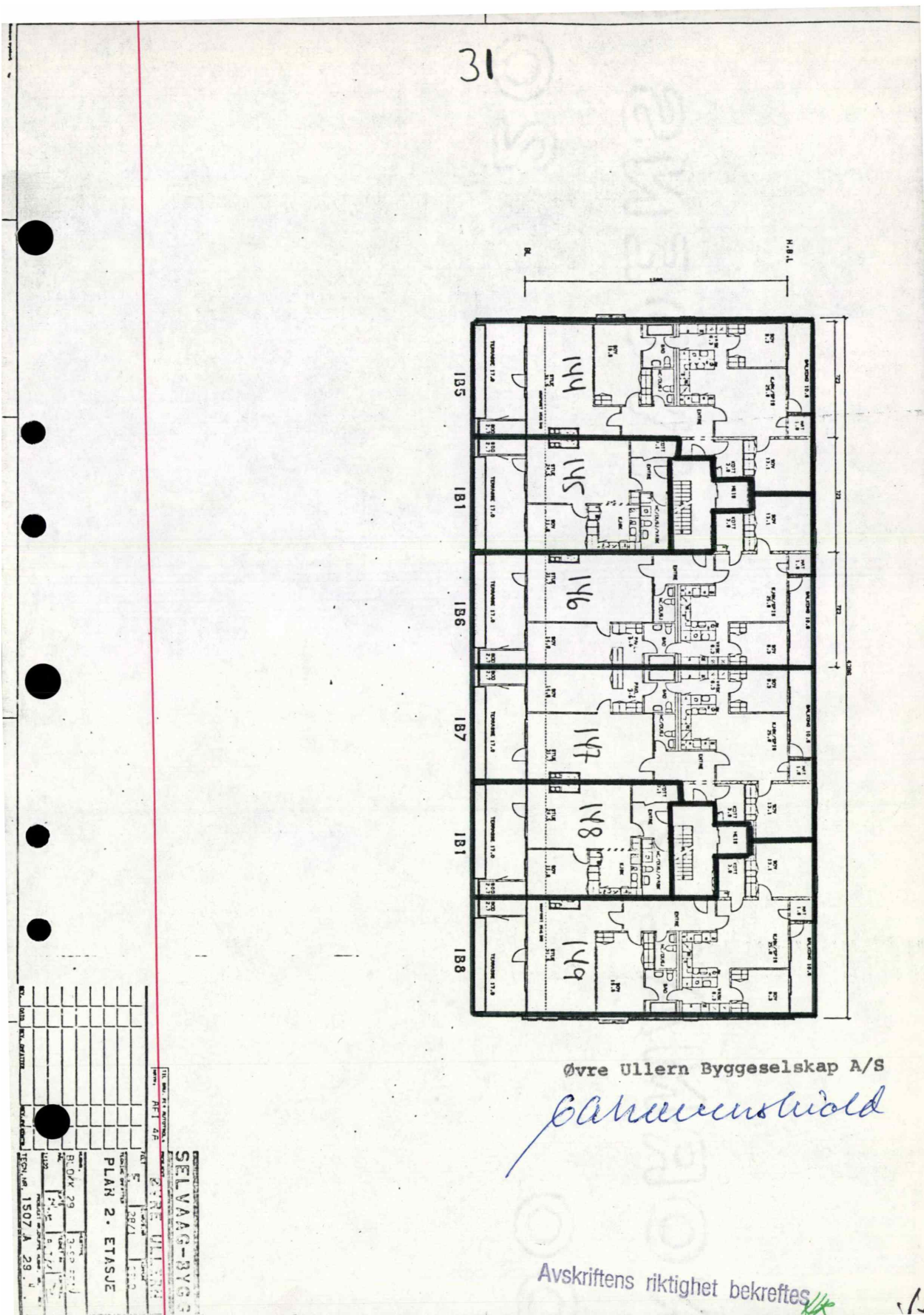




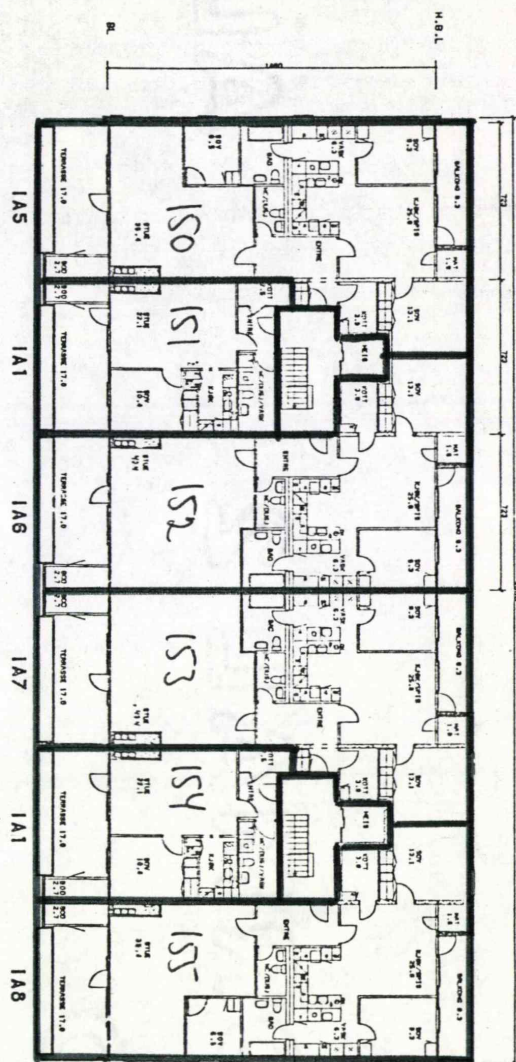








32



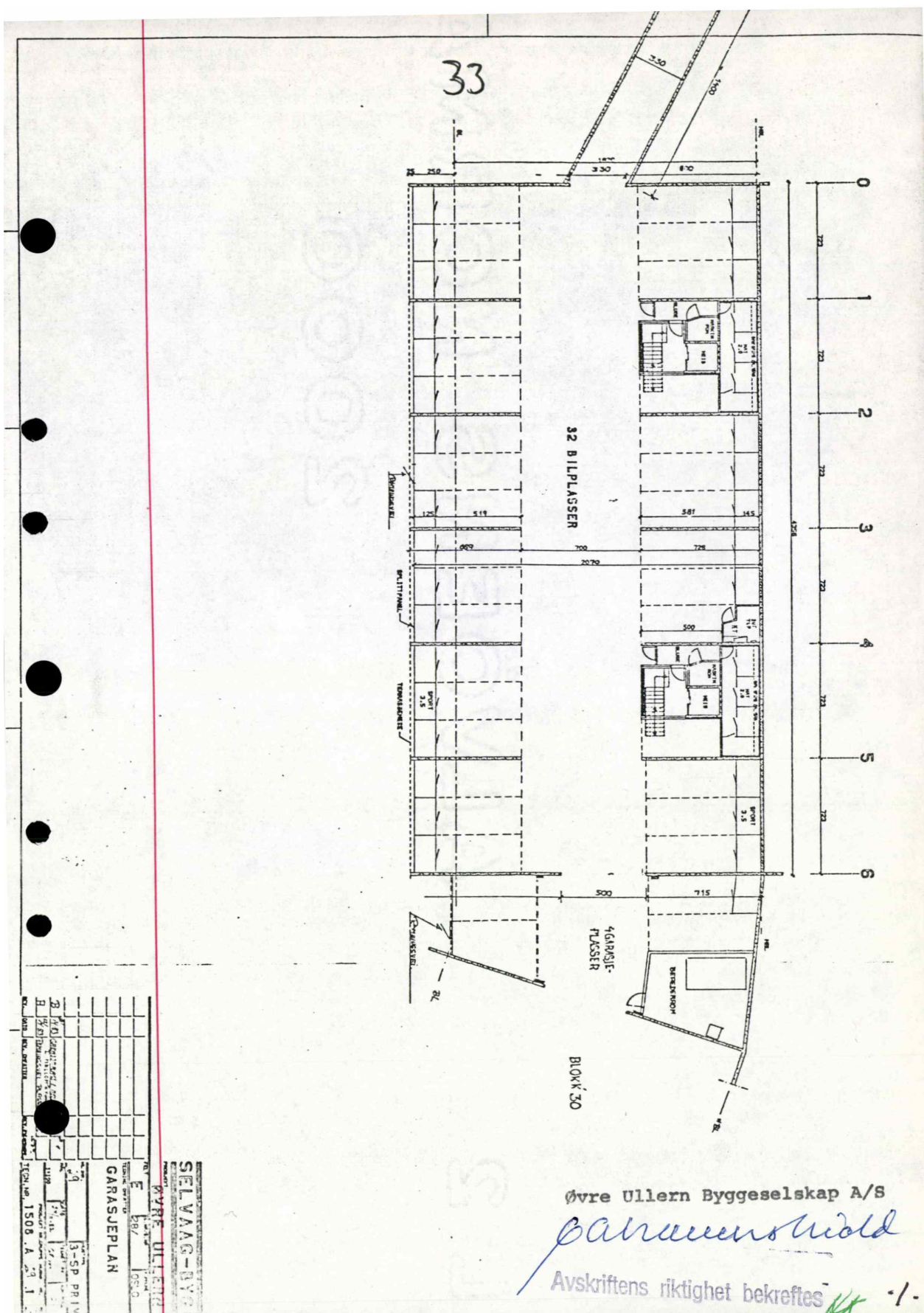
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

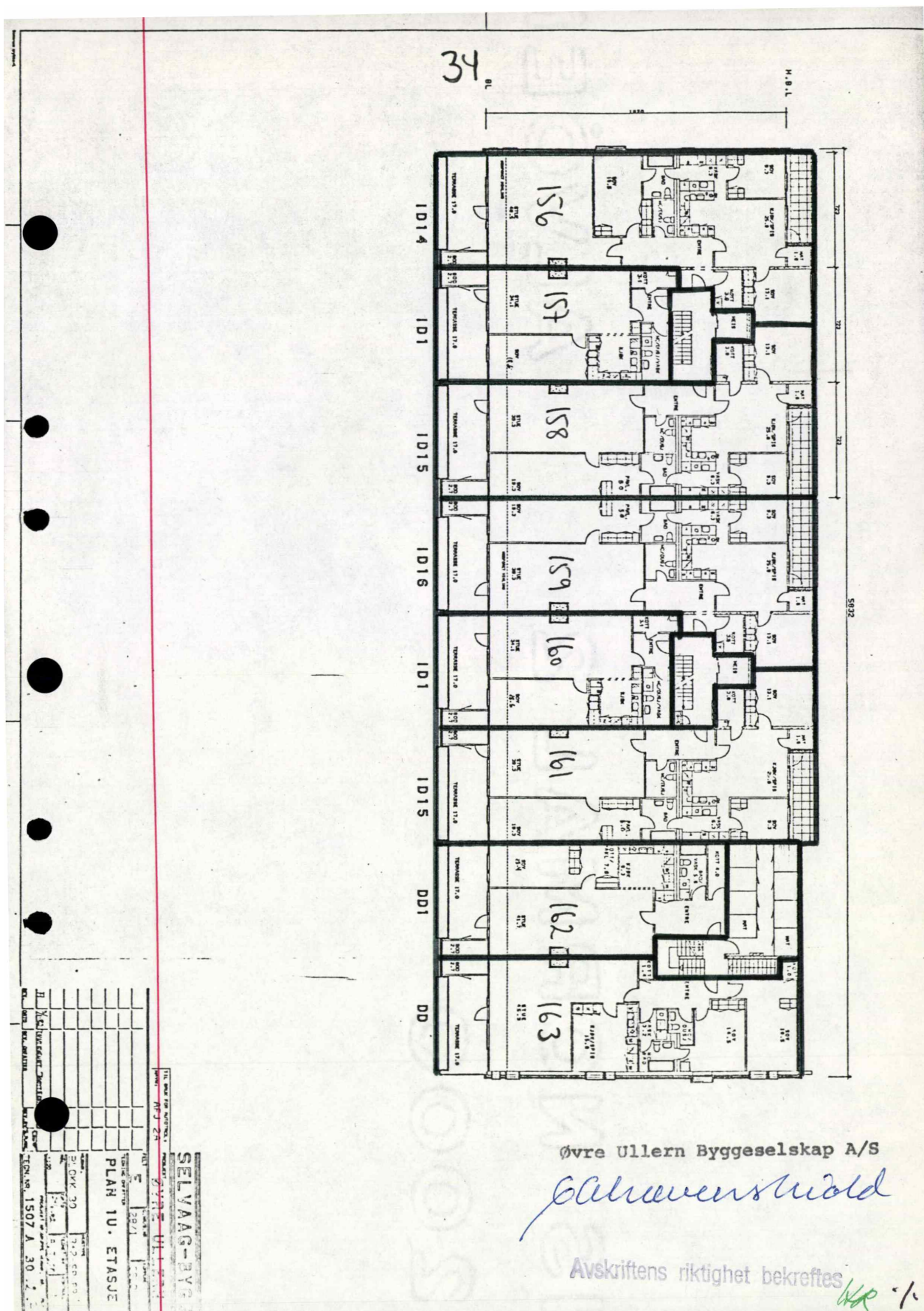
Gallerustveid

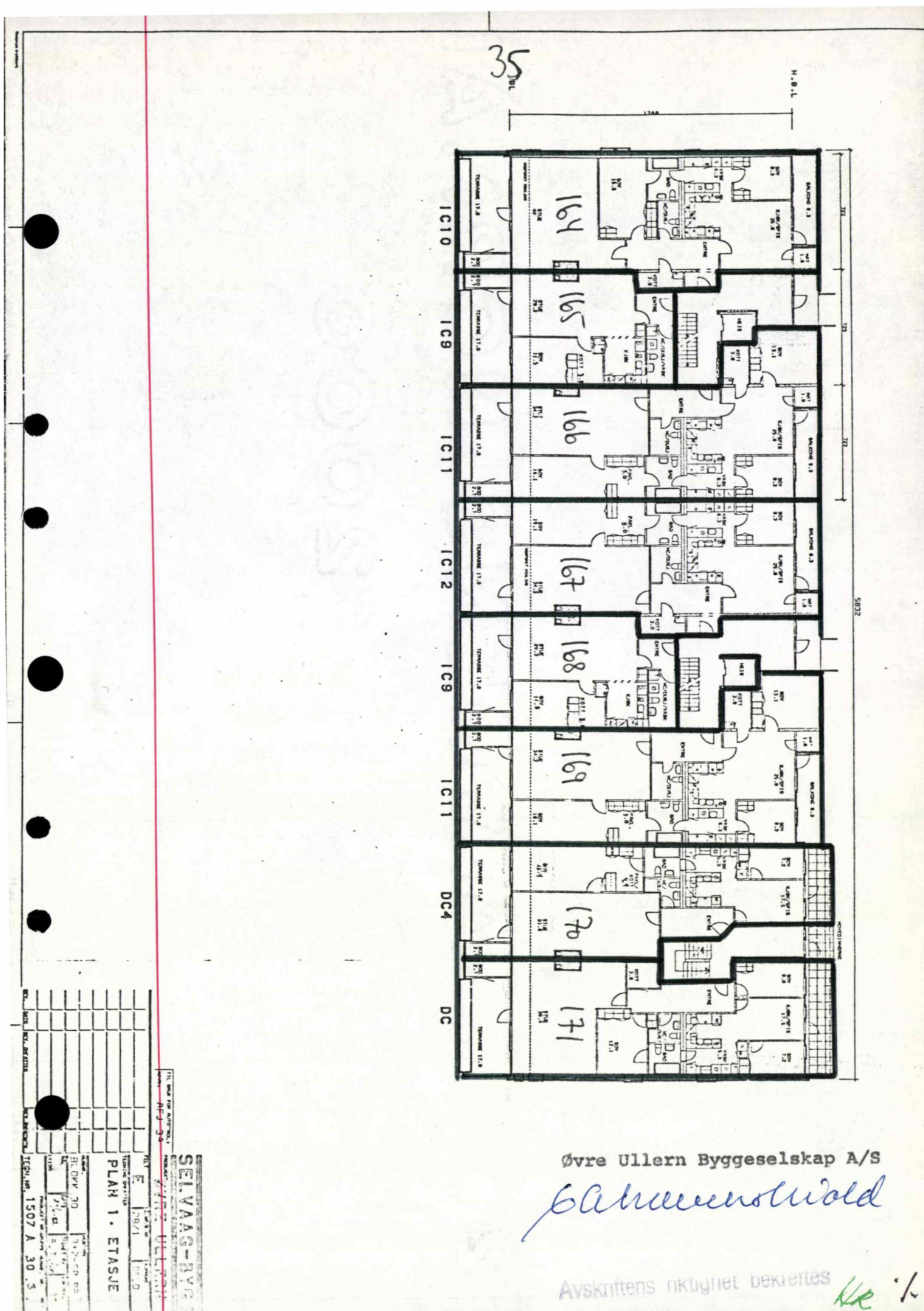
Avskriftens riktighet bekreftes *KK*

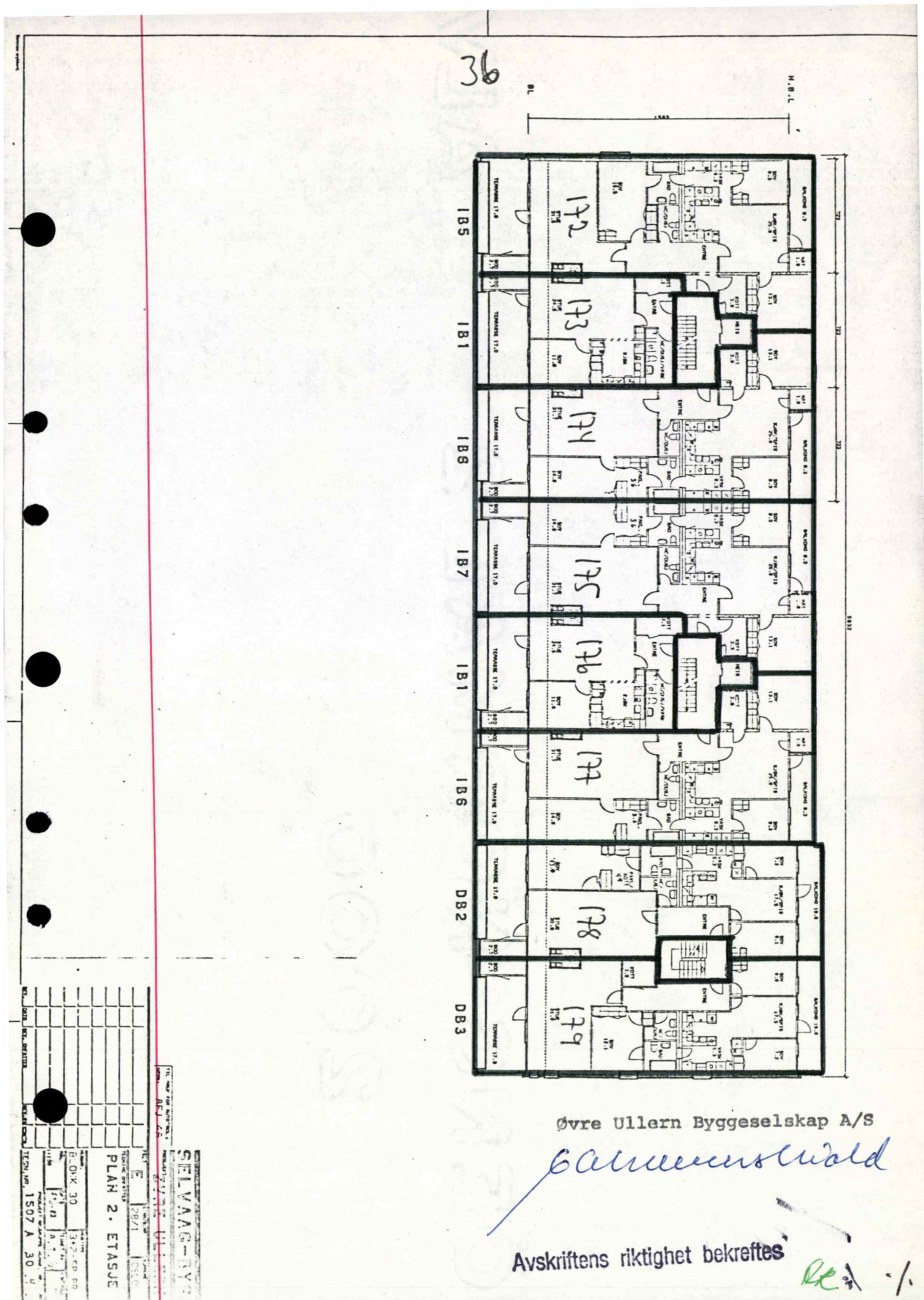
-1-

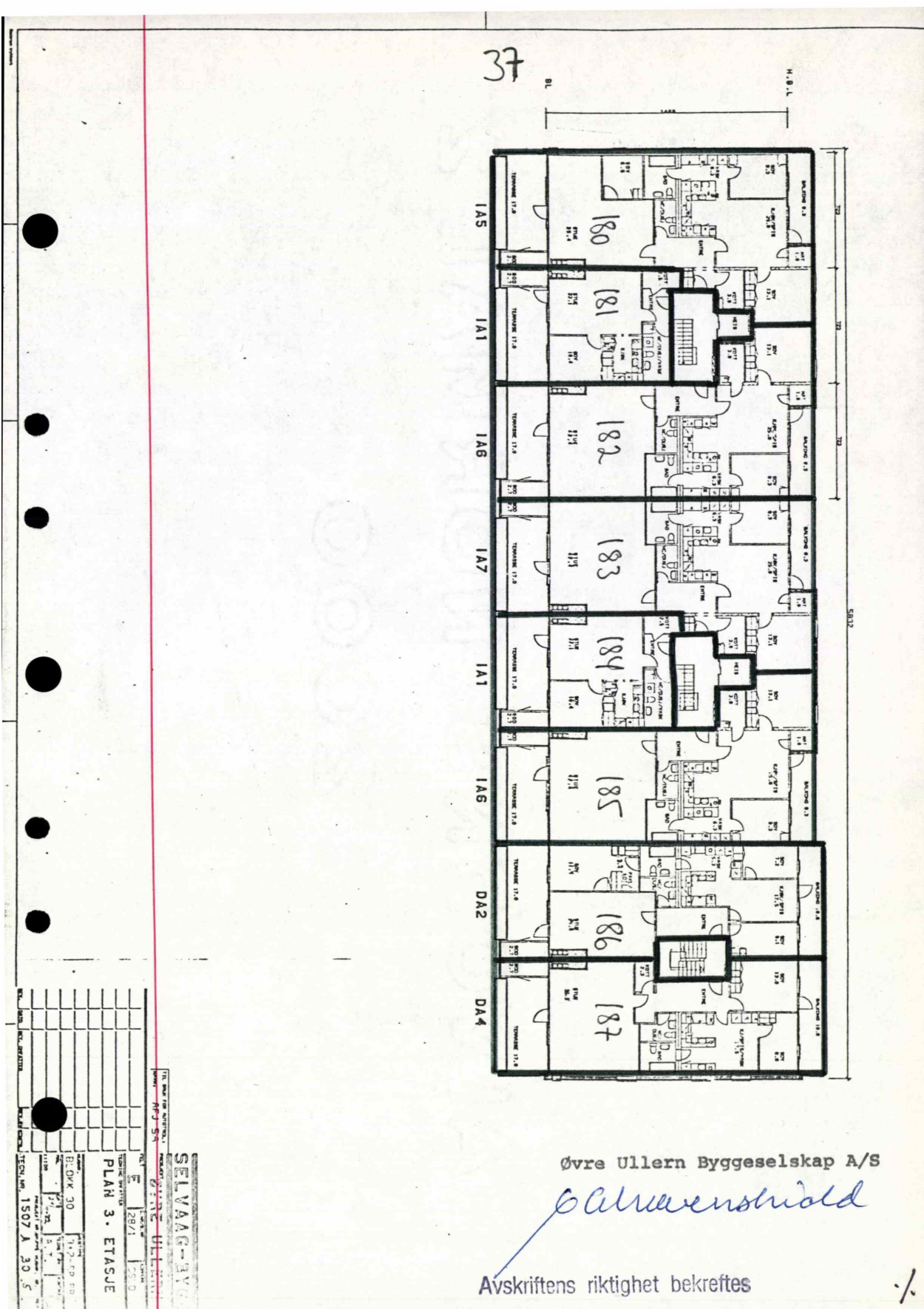
SELVÅG-PYR	
PLAN 3. ETASJE	
BLOKK 29	3-52 ETT
1507 A 28 . 5	

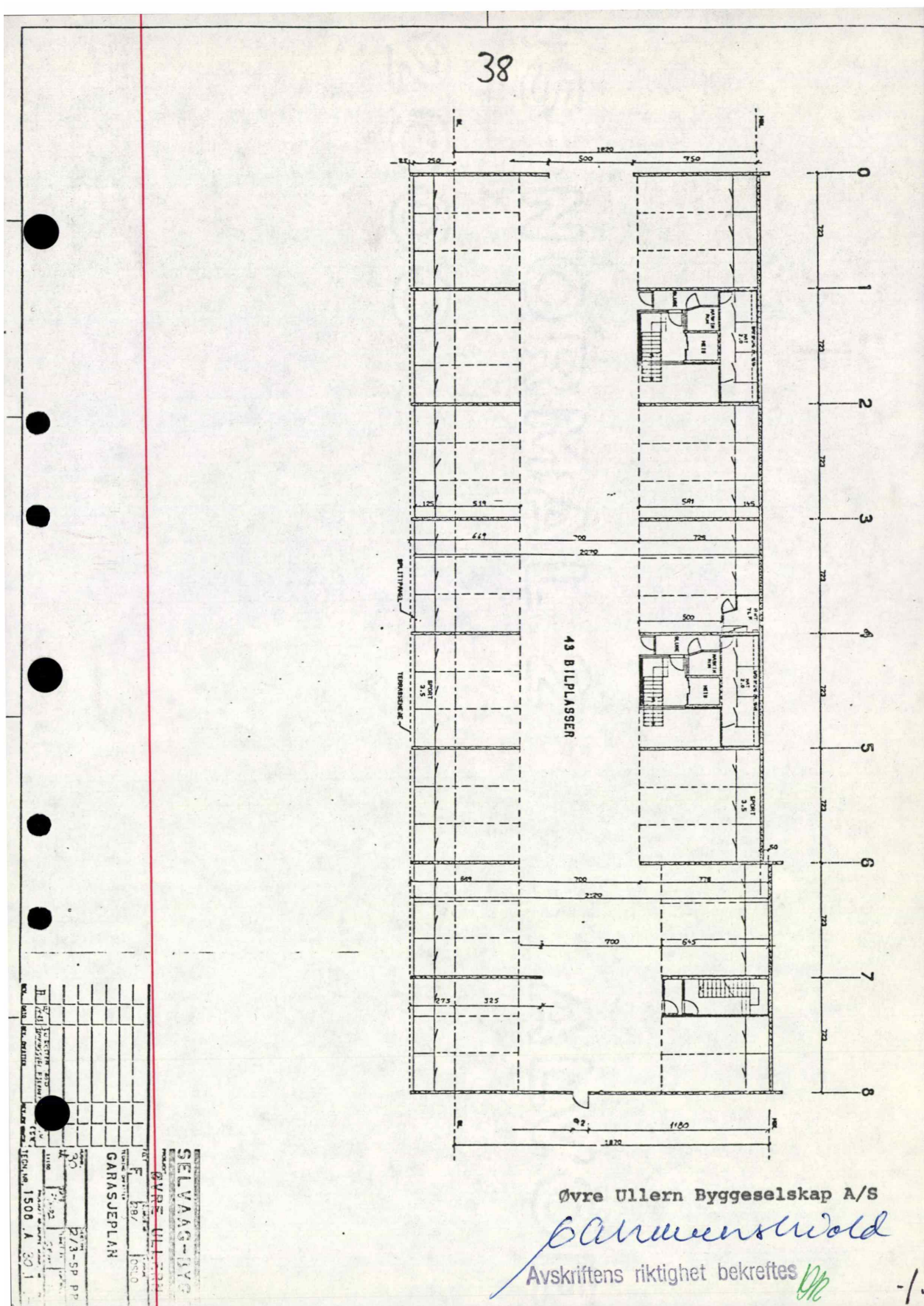


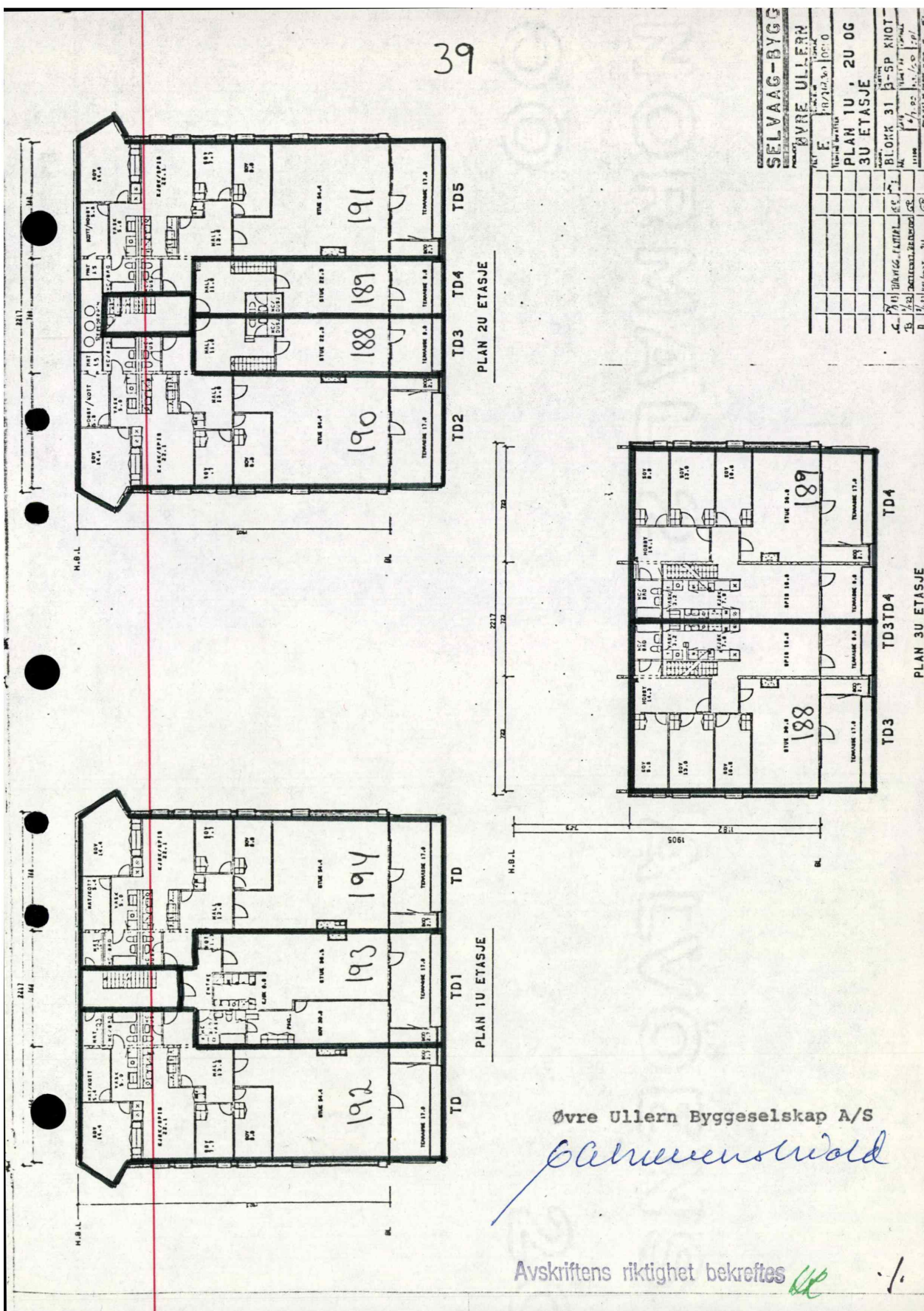


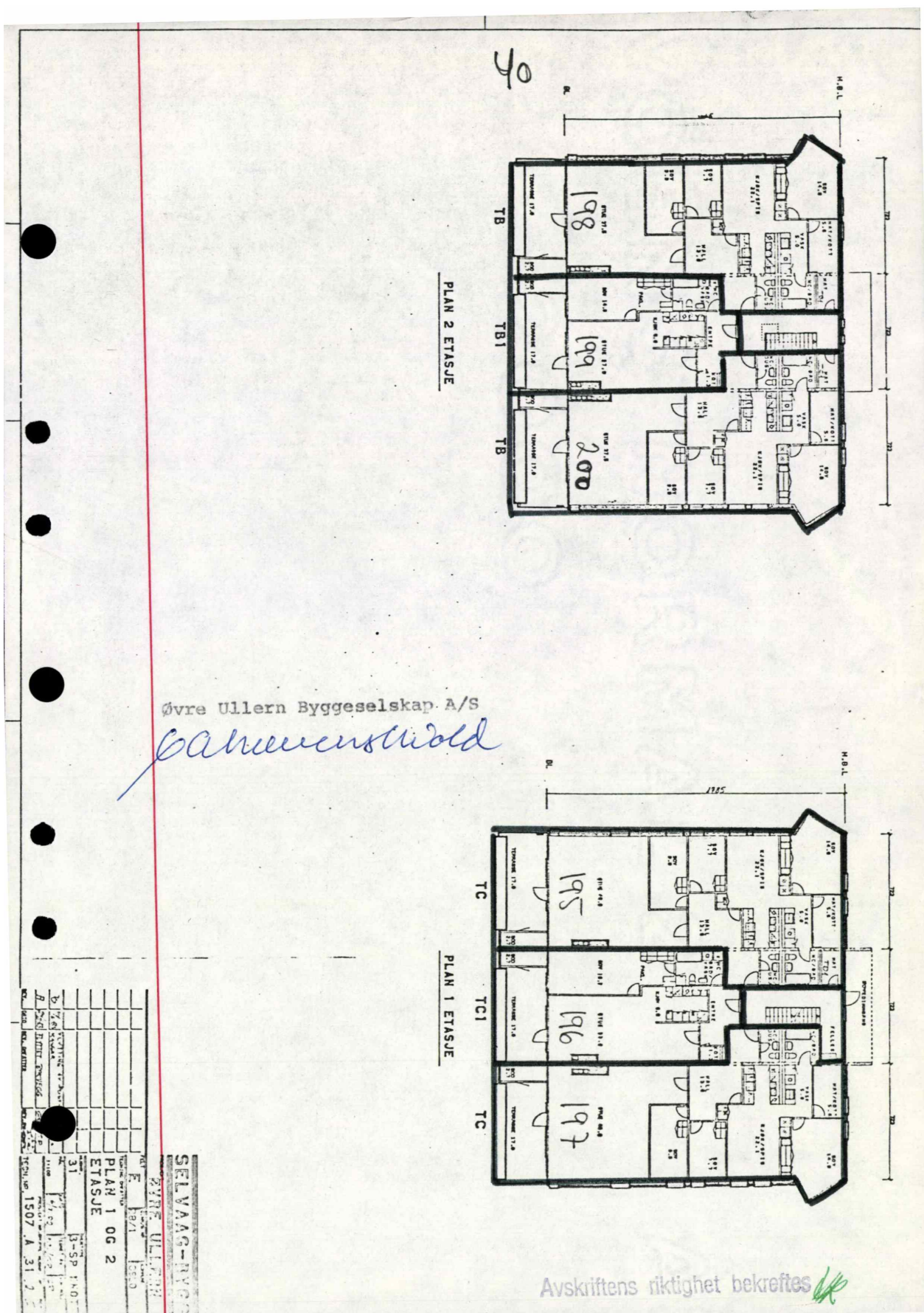












Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger. Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00



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,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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, persienn 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsstubben 66 0381 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 1080, snr 186 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 besøkt 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



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.

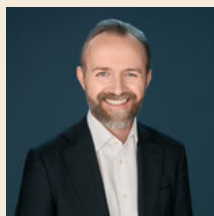
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner

Nordvik Røa

e.hoyem@nordvikbolig.no

452 57 575