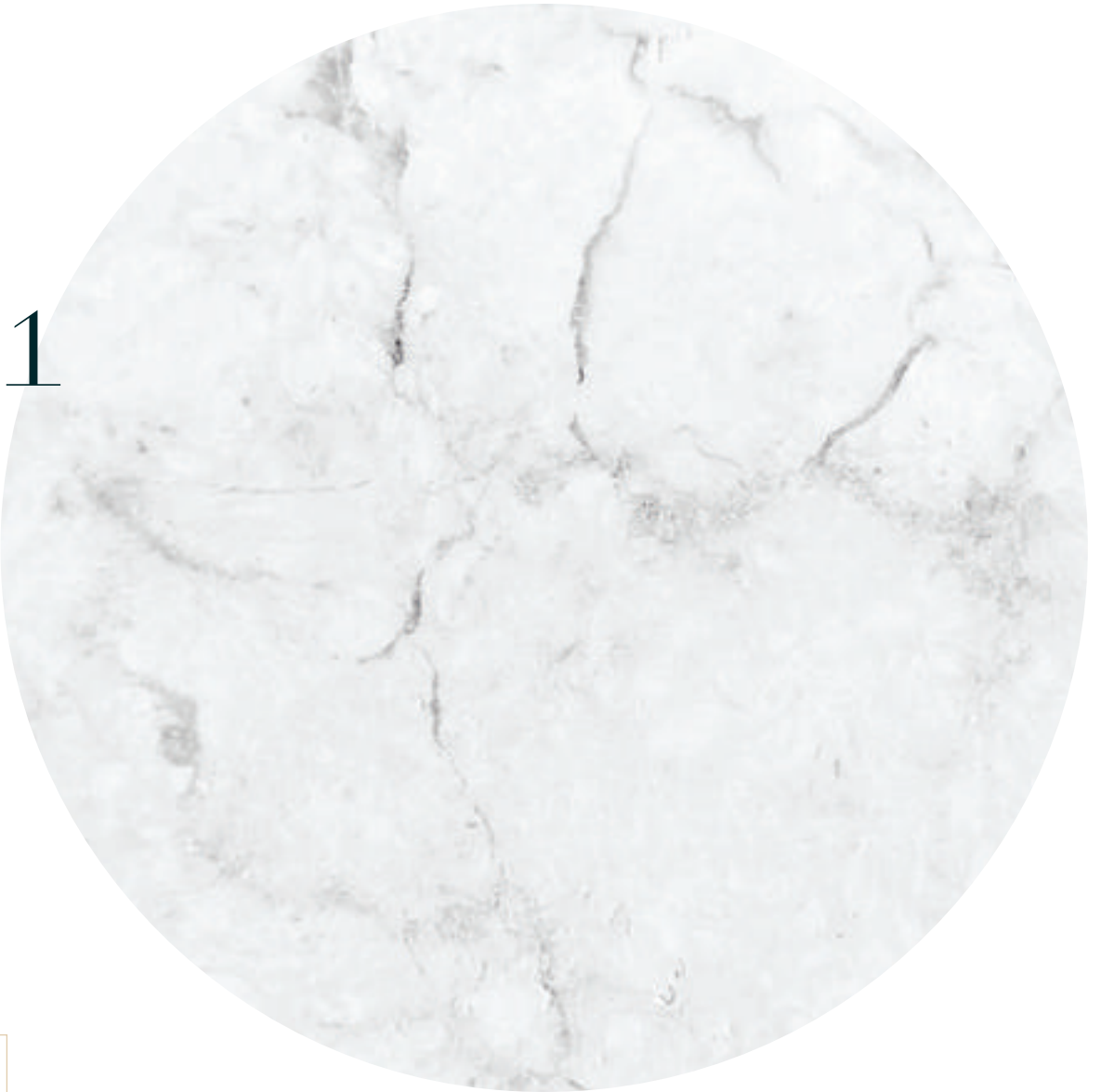


Grusveien 1



Velkommen til

Grusveien 1



Salgsoppgaven produsert 14. juni 2025

Bergkrystallen

Fin, romslig og barnevennlig 4-roms hjørneleilighet med separat kjøkken & sydvest balkong |Rolig på Bergkrystallen

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	299 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 200 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 447,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Kenny Nguyen
Telefon	457 69 831
E-post	kenny@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kenny Nguyen v/Nordvik Eiendomsmegling ønsker velkommen til Grusveien 1! En fin og lys 4-roms hjørneleilighet m/lekkert kjøkken & sydvestvendt balkong! Leiligheten ligger i et rolig, barnevennlig og populært boligområde. Den gode beliggenheten gir nærhet til alle nødvendige fasiliteter og servicetilbud, samt med lysløype vinterstid og gangsti sommerstid rett utenfor døren.

Et barnevennlig område med lekeplasser og grøntarealer gjør dette til et perfekt hjem for barnefamilier. Her bor du praktisk og sentralt – med alt du trenger rett i nærheten!

Verdt å merke seg:

- Kjøkken oppgradert i 2023
- Nye vinduer og balkongdør i 2019
- Pent bad fra 2013
- To boder
- Barnevennlig område - 250m til Mellombølgen barnehage
- Kort vei til Lambertseter senter med et bredt utvalg av butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

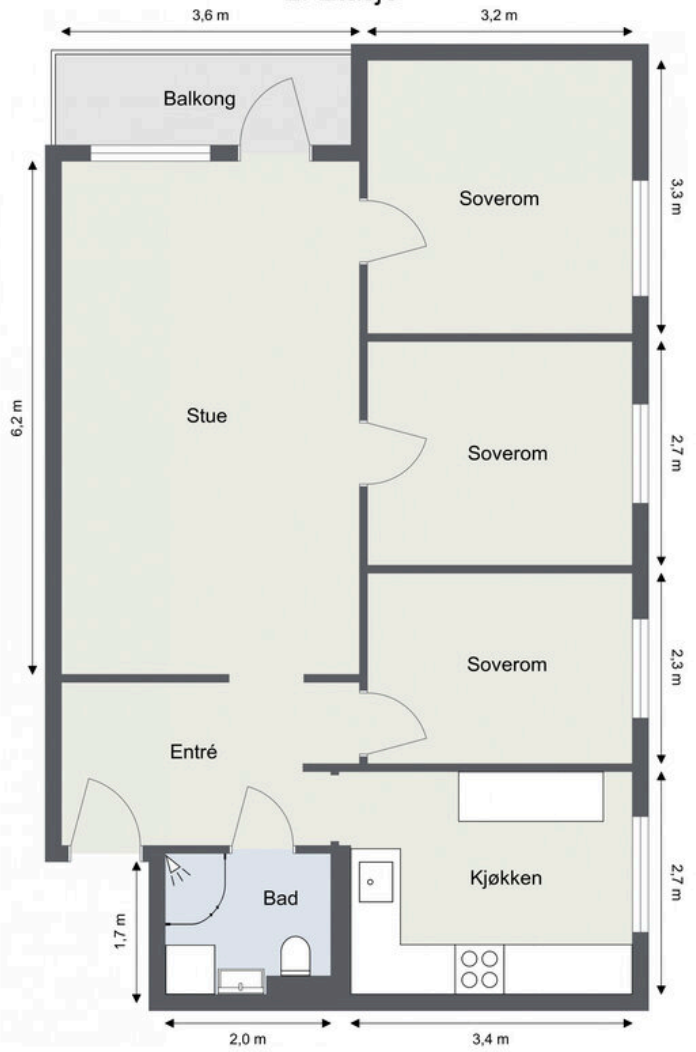
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Bad
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Room Sketcher

Grusveien 1, 1158 OSLO
2. Etasje































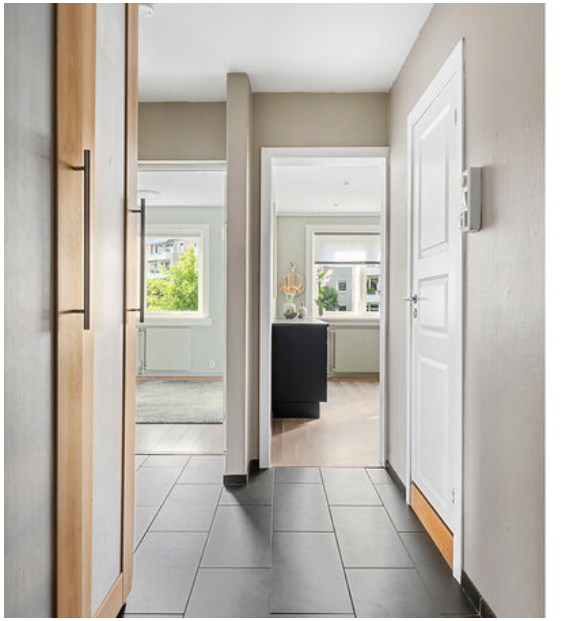





NordDesign®Kök












Pynten

Informasjon

Grusveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0115/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 227 i Pynten Borettslag, org.nr. 948976242

Selgere
Julie Christine Sørum Reklingsholmen
Vegard Nyseth Moen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
299 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 199 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 200 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 209 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3,
Kjøkken, Stue, Bad
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

2. etasje: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3,
Kjøkken, Stue, Bad

Loft: Bod på 3m2

Kjeller: Bod på 3m2

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge eier er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2013.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no

Modernisering og påkostninger

- Ifølge eier er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2013.
- Ifølge eier ble kjøkken oppgradert med nye fronter og benkeplate i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: i perioden 2011-2015 ble alle badene i borutslaget rehablitert. bådet ble da fikset
gjennom borutslaget i 2013.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei: Eventuell kommentar: borutsalget pusset opp i 2013 da ble vannrør, avløpsrør og ny membran og nye avløp lagt.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ble gjort i 2013

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei: Eventuell kommentar: det har den ikke

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei: Eventuell kommentar: det er det ikke gjort

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei: Eventuell kommentar: har ikke vært på noen generalforsamlinger

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.
Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

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

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven 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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong på 4 m² med utgang fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Overflater Gulv
2. ETASJE > BAD
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

- Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
2. ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
2. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
- Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om følgende strømforbruk på det laveste var forbruket på ca. 299 kWh. På det høyeste var forbruket på 652 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 447,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Energi/fyring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring, drift og vedlikehold og styrehonorar m.m.

Felleskostnadene ble justert opp med 10% fra januar 2025, som følge av økte kostnader i borettslaget, samt for å styrke borettslagets økonomi med tanke på fremtidig vedlikehold av bygninger og fellesarealer.

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

Kommunale avgifter

Inkl. i fellesutgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 324 497,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 297 987,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Fryser'n: Forsamlingslokalet ble i 2014 oppgradert til et mer tidsriktig forsamlingslokale. I lokalet er det godt utstyrt kjøkken.
- Borettslaget har 3 fellesvaskerier.
- HomeNet leverer internett i borettslaget.
- Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Borettslaget er i gang med å gå over fra pellets til bergvarme som energikilde. Det vil bli noe arbeider i kjelleren i borettslaget ila året.

I forbindelse med våtromsrehabilitering besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring.

Gjennomført vedlikehold:
2023 - Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (ferdigstilles 2024). Ny betaling og bookingløsning for vaskeriene.
2022 - Lekeplassen er oppgradert.
2021 - Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen
2020 - Bytte av porttelefoner.
2019 - 2020 Vindu og balkongdør utskifting.
2018 - Etablering av 28 elbilladeplasser.
2016 - Etablering av 22 elbilladeplasser.
2014 - 2016 Maling av oppganger.
2014 - 2016 1 års kontroll av våtromsrehabilitering.
2014 - 2016 Vaktmesterleilighet i Grusveien 1 solgt.
2014 - 2016 Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt.
2014 - 2016 Sentral driftskontroll anlegg installert.
2014 - 2016 Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert.
2014 - 2016 Asbestsanering i fyrhus gjennomført.
2014 - 2016 Oljetank v/høyblokken og v/fyrhus fjernet.
2014 - 2016 Ny heis bygd i høyblokken.
2014 - 2016 Vinduer i høyblokken skiftet ut.
2014 - 2016 Fryseren er rehabilitert og oppgradert.
2014 - 2016 Pellets silo oppgradert.
2014 - 2016 Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert
2014 - 2016 Asbestsanering i vegger utført.
2014 - 2016 Utskifting av nærvarmenett ferdigstilt.
2014 - 2016 Våtromsrehabilitering ferdigstilt
2013 - Div. Vedlikehold og Rehabilitering
2012 - Brannsikring, noen branndører montert
2012 - Utbedring av fasader
2011 - Nytt brannslokningsutstyr
2011 - Opparbeidet to el-bil-plasser.
2011 - Pusset opp styre- og vaktmesterkontor.
2010 - Taktekking tverrblokken MB16-30.
2010 - Utbedret gavler på 4 punktblokker- Vi har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år.
2010 - Renset ventilasjonskanaler og avløp.
2010 - Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene.
2010 - Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabilitert/oppgradert samtlige undersentraler til fyringsanlegget.
2010 - Alle dører til OL-rom er byttet til brannsikre dører.
2010 - Bygget nye boder på flere adresser.
2009 - 2010 41 nye parkeringsplasser i Granittveien. Ferdig asfaltert i juni 2010
2009 - 2010 Takomtekking Granittveien 2 til 20
2009 - Borettslaget har startet opp arbeid med omtekking av tak i Granittveien 2 til 20.
2009 - Tilbud om utskifting av entredører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut 24.06.2025.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny

eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 299 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: SPAØST-18297305863
Type: A
Restsaldo: 451.555,-
Restløpetid: 2 år 2 md.
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 5,25%

Lånenummer: DANBAN-84504274909
Type: A
Restsaldo: 152.000.000,-
Restløpetid: 27 år.
Term pr. år: 4
Avdragsfrihet til og med: 01.01.2025
Type rente: Flyt
Rente: 5,15%

Borettslagets fellesgjeld på 152 000 000,- er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året).

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lån 1: * DANBAN-84504274909
Restsaldo: 152.000.000,-
Kapitalkostnader: 1.280,-
Avdragsfrihet til og med 01.07.2025

Lån 2: * DANBA2-84504514624
Restsaldo: 365.118,-

Fellesformue

Kr 39 266,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kroner 465 434,-. For 2024 hadde regnskapet underskudd på -96.052. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 528 000,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse.

Dyrehold

Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dyreholdsregler vedlagt i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenr. 20711053

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 620 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med ulike fellesarealer.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt beliggende bolig i et attraktivt og barnevennlig område på Lambertseter: Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Lambertseter, i bydel Nordstrand. Området består i hovedsak av lavblokker og fremstår som rolig og familievennlig, samtidig som det byr på kort vei til et bredt spekter av fasiliteter.

Barnevennlig og godt tilrettelagt for familier:
Fra boligen er det kun noen få minutters gange til flere lekeplasser, barnehager og skoler for alle klassetrinn. Mellombølgen barnehage ligger nærmest – nesten rett rundt hjørnet - mens både Lambertseter barneskole og ungdomsskole er lett tilgjengelige til fots. Det finnes også flere fritidstilbud i nærområdet for barn og unge.

Alt du trenger i hverdagen, rett i nærheten:
Lambertseter er et levende og ettertraktet nabolag for både unge, voksne og eldre. Innen kort gangavstand finner du dagligvarebutikker som Rema 1000 (ca. 2 minutters gange) og Kiwi (ca. 9 minutter). I tillegg har du tilgang til flere treningssentre, frisørsalonger, kaféer og restauranter i området.

Lambertseter senter ligger kun en liten spasertur unna og tilbyr et stort og variert servicetilbud. Her finner du blant annet Symra kino, et moderne bibliotek, dagligvareforretningen Meny, vinmonopol, apotek, klesbutikker, sportsforretninger og flere hyggelige spisesteder. Området har også kort kjøreavstand til kjøpesentre som Sæter, Holtet, Manglerud og Bryn, som utvider utvalget av butikker og tjenester.

Rikelig med fritidsaktiviteter og grøntområder:
For den aktive finnes det flere lokale idrettslag innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. Treningsentusiaster vil sette pris på nærheten til treningssentre som SATS Lambertseter og SATS Karlsrud. I tillegg er området omgitt av flotte turområder og grøntarealer. Ekebergsletta er lett tilgjengelig, og den nyoppgraderte lysløypa som starter ved Steinspranget barnehage gir fine turmuligheter året rundt - enten du foretrekker barnevogntrilling, joggeturer eller sykkelturer på sommeren.

Ønsker du større naturopplevelser, er det kort vei til både Østmarka og Oslofjorden. En gangbro over E6 og kryssing av Skullerudveien gir trygg og direkte adkomst til turveier inn i marka – perfekt for søndagsturer eller lengre skogsturer.

Utmerkede kollektivforbindelser:
Offentlig transport er lett tilgjengelig med både T-bane og buss i umiddelbar nærhet. Bergkrystallen T-banestasjon ligger kun 2 minutters gange unna, og herfra tar det ca. 20 minutter til Oslo sentrum med linje 4. Bussforbindelser fra både Langbølgen og Lambertseter senter gir ytterligere fleksibilitet for daglig pendling. Med bil er det ca. 12 minutters kjøring til sentrum via E6, som også gir rask forbindelse til øvrige deler av byen og regionen.

Skoler og barnehager

Det er nok av skoler og barnhage i nærhet til boligen:
-Lambertseter Skole 1.-10. klasse
- Munkerud Skole 1.-7. klasse
- Karlsrud Skole 1. - 7. klasse

Barnehager:
- Mellombølgen barnehage
- Læringsverkstedet Langbølgen
- Munkelia barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.1962.

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.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og barnehage. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Ikke aktuelt for denne boligen.

Driveplikt

Ikke aktuelt for denne boligen.

Odelsrett

Ikke aktuelt for denne boligen.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/137:
05.01.1959 - Dokumentnr: 78 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

23.12.1959 - Dokumentnr: 15916 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

07.02.1961 - Dokumentnr: 1392 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

16.12.1985 - Dokumentnr: 77926 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.12.1986 - Dokumentnr: 80712 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1954 - Dokumentnr: 14050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

05.05.1960 - Dokumentnr: 921582 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 159 bnr 194 og 195

16.07.1963 - Dokumentnr: 8828 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:211

09.02.1976 - Dokumentnr: 925107 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 159 bnr 212

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 820,-

Samlet skal selger betale kr. 127 610,- 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 15. juni 2025

Ansvarlig megler

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Grusveien 1

Grusveien 1

Nabolaget Pynten - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	23 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

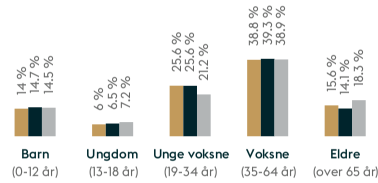
Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	2 min 0.2 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	23 min 2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år... 216 barn	3 min 0.3 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-... 70 barn	8 min 0.7 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pynten	2 913	1 582
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Granittveien balløkke	3 min
Mikrobølgen ballplass	7 min
SATS Lambertseter	14 min
EVO Lambertseter Senter	17 min

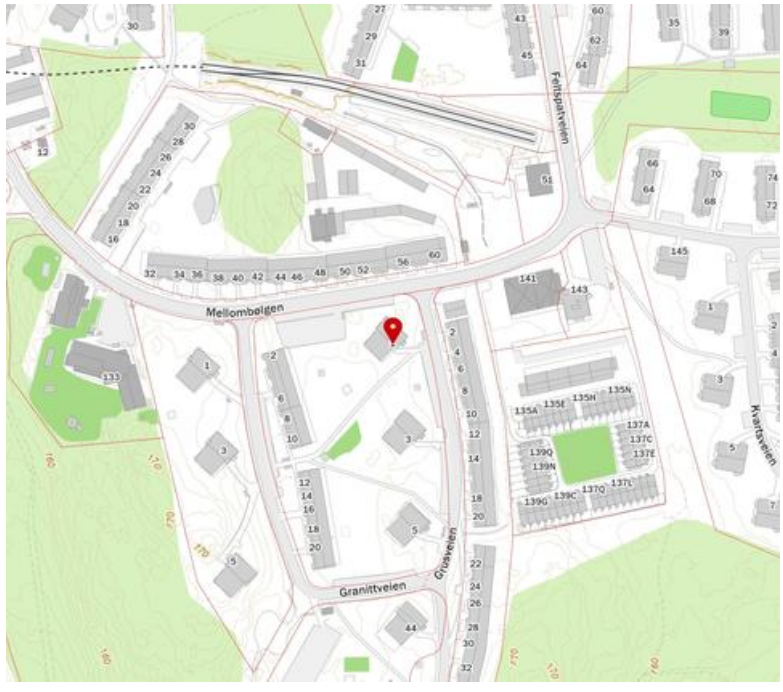
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Grusveien 1, 1158 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 137
Andelsnummer 227

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1859 **Referansenummer:** UG1219

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge eier er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2013.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og banemembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

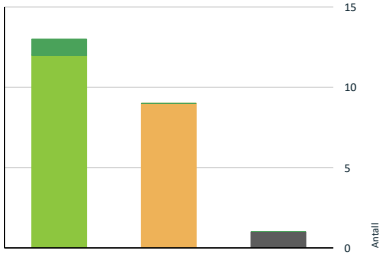
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge eier er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

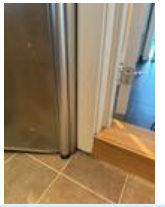
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Ifølge eier ble kjøkken oppgradert med nye fronter og benkeplate i 2023.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Brannteknikse forhold

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

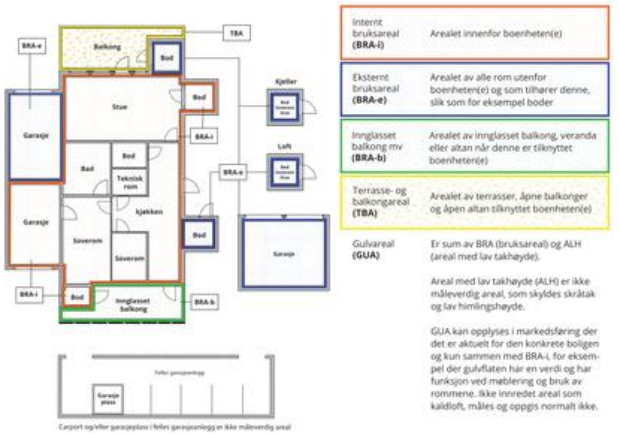
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	71			71	4
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**71**	**6**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Julie Christine Sørum Reklingsholmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	137		0	66291.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grusveien 1

Hjemmelshaver
Pynten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PYNTEN BORETTSLAG	948976242			Reklingsholmen Julie Christine Sørum, Moen Vegard Nyseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
227

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 060 601	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Grusveien 1, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UG1219

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Vegard Nyseth	9578-5999-4-3372952	2025-06-06 12:18:45
Reklingsholmen, Julie Christine Sørum	9578-5997-4-4089439	2025-06-05 18:59:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
64-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grusveien 1, 1158 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Vegard Nyseth Moen, Julie Christine Sørum Reklingsholmen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20711053/3
Forsikret i: Fremtind Forsikring (Sparebank 1)

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i perioden 2011-2015 ble alle badene i borutslaget rehablitert. bådet ble da fikset gjennom borutslaget i 2013.

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

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

Eventuell kommentar: borutsalget pusset opp i 2013 da ble vannrør, avløpsrør og ny membran og nye avløp lagt.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ble gjort i 2013

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

Eventuell kommentar: det har den ikke

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

Eventuell kommentar: det er det ikke gjort

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: har ikke vært på noen generalforsamlinger

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: 64-0115/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Reklingsholmen, Julie Christine Sørum	**2025-06-05**	**Moen, Vegard Nyseth**	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Reklingsholmen, Julie Christine Sørum

Identifikasjon

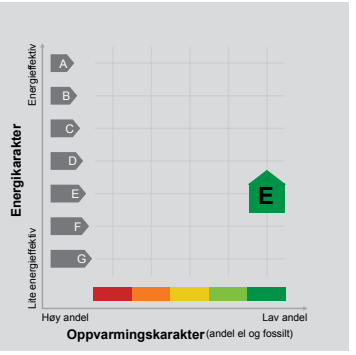
bankID Moen, Vegard Nyseth

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grusveien 1
Postnummer	1158
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81232423
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	eaab5a8d-0f1d-4bfc-ab4e-c523aed9abf5
Dato	01.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grusveien 1
Postnummer: 1158
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 01.02.2024 9:45:38
Energimerkenummer: eaab5a8d-0f1d-4bfc-ab4e-c523aed9abf5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 159
Bruksnummer: 137
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81232423

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	170 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,0 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	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
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)	0,50 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; Olje; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
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	0,90
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	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,73

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	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

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	31.5.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Fredrik Thorbjørnsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	82,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 414 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	190,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 609 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 414 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 683 kWh/år
Olje	1 081 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	8 650 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 414 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Kenny Nguyen
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: kenny@nordvikbolig.no

8576211 83/2088 06.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2025.

Boligselskap:	83 Pynten Borettslag	
Organisasjonsnr:	948.976.242	
Andelseier:	Julie Christine Reklingsholmen	Vegard Nyseth Moen
Leieobjektnr:	2088	
Adresse:	Grusveien 1, 1158 OSLO	
Andelsnummer:	227	
Borettsinnskudd:	kr 9.700,–	
Hjemmeside:	http://www.pynten.no	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikri - polisenummer 20711053.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 + 10% fra 01.01.2025. Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr 36 000 000 ekstra i lån (Totalt kr 152 000 000) . Dettte er utbetalt og fordelt på andelseierne 21.11.24.
- Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no
- Parkering følger leiligheten: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten
- IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027).
- Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dør
- I forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier. NB: Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma. Ved henvendelse til styret i borettslaget vil megler kunne få oppgitt hvilke boliger dette gjelder.
- Pynten borettslag er energimerket. Det betyr at det mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 129, 234, 413 og 414, utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget. Forretningsfører kan ikke innestå for å ha en fullstendig oversikt over hvilke boliger dette gjelder, så dette må megler få opplyst av selger på salgstidspunkt.
- I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse.
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no
- OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året).

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DANBAN-84504274909A		152.000.000,-	26 år 1 md.	4	01.07.2025	Flyt	5,15%
* DANBA2-84504514624 A		365.118,-	2 år	2		Flyt	5,25%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.447,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	156,-	12.392,-	39.266,-	298.540,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* DANBAN-84504274909	298.249,-	1.280,-	01.07.2025	460,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 299.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim , 0 , e-post: siv.heim@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 2. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Aktivitetshuset Fryser'n (Grusveien 2).

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.

Årets årsmøte blir avholdt som et hybridmøte; altså både fysisk og digitalt.
Årets Årsmøte blir avholdt som et «hybridmøte»; det blir både et fysisk og et digitalt møte. Dette er en løsning vi har valgt for å få flest mulig av andelseierne til å delta på møtet og å bruke stemmeretten sin.

Det fysiske møtet avholdes på Fryser'n 29.04.25 mellom kl. 18:00 og 20:00 og vil være starten på årets Årsmøte. Her vil det være mulig å stille spørsmål til styret, evnt komme med benkeforslag, og å avgi stemmer via stemmesedler.

Når det fysiske møtet åpnes, klokken 18:00, åpner også det digitale møtet, og muligheten for å stemme digitalt er åpen i 3 døgn, fram til 02.05.25 kl 18:00.

Vi ber om at flest mulig deltar og stemmer på det digitale møtet. Det er kun de som møter opp på det fysiske møtet, som kan stemme manuelt, og kun under det fysiske møtets gang.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Gassgrill på balkong
9. Utvide ladetilbud for elbiler
10. Parkering
11. Oppgradering av vaskeriene
12. Beredskapsplan i borettslaget
13. Beredskapskomité
14. Tilfluktsrom
15. Husordensreglene
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Henning Mørk Werner

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg
1. 0083 Pynten Borettslag.pdf
2. 0083 Årsregnskap 2024 PYNTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 5
Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å regulere opp det ordinære styrehonoraret, da dette ikke har blitt gjort siden 2011, og arbeidsmengden har økt betraktelig i løpet av disse årene.

Styrets innstilling
Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

Forslag til vedtak
Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

Sak 6
Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da styret har hatt en svært høy arbeidsmengde, og utvidet ansvar, i forbindelse med fyringsprosjektet, ber vi om at dette arbeidet honoreres i tillegg til ordinært styrehonorar.

Styrets innstilling
Det vedtas innvilgelse av prosjekthonorar til styret for arbeidet med fyringsprosjektet.

Forslag til vedtak
Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

Sak 7
Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

Sak 8
Gassgrill på balkong

Forslag fremmet av:
Nicolai Moltubak Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2022 tatt opp en sak til avstemming der det skulle stemmes over hvorvidt det skulle tillates bruk av gassgrill på balkongene eller ikke. Årsaken til at vi ønsker å ta opp dette til gjenvalg er både at stemmeandelen ikke var representativ for borettslaget og at sentrale vurderingspunkter ikke ble fremmet på en tydelig måte. Mer spesifikt:

Representativ stemmeandel:

Ved generalforsamlingen i 2022 var det kun ca. 8% av borettslagets andelseiere som avga stemmer i saken. Det er således diskuterbart hvorvidt dette er en representativ andel av borettslaget. Som Styret selv opplyste i sin innkalling påfølgende år ble fremtidige Generalforsamlinger lagt digitalt som følge av lav deltakelse ved fysisk oppmøte tidligere. En avstemming digitalt i år vil trolig gi et mer rettvisende bilde av hva borettslaget som helhet mener om saken.

Sentrale vurderingspunkter:

1) Det ble i forkant av Generalforsamlingen i 2022 utført en vurdering av Brannvesenet om hvorvidt bruk av gassgrill vil være brannfarlig eller ikke. Det ble konkludert med at det IKKE ville være brannfarlig. Dog ble det presisert at høyblokken med innglasserte balkonger ble frarådet gassgrill. Brannfare er således ikke et gyldig argument imot bruk av gassgrill på balkong.

2) Det er på nåværende tidspunkt tillatt med bruk av el-grill på balkong og kullgrill på fellesområdene. Dette vurderes som helt fint, dog er utfordringen at det for mange ikke er el-uttak på balkongene samt at bruk av kullgrill i fellesområdene både krever vesentlig mer forberedelsestid samt at det er gjenstand for risiko knyttet til okkupasjon av andre andelseiere. Kullgrillene i fellesområdene har for øvrig vært stengt av tidligere som følge av brannfare, da de er plassert tett på hekken.

3) Det kan argumenteres for at bruken av grill avgir lukt som kan oppleves sjenerende for naboer. Det vil her være relevant å trekke frem at bruken av dagens tillatte alternativer (el-grill på balkong og kullgrill i

fellesområder) genererer tilsvarende lukt som bruk av gassgrill. Det vil således ikke utgjøre noen vesentlig luktmessig forskjell sammenlignet med eksempelvis grilling med el-grill på balkong.

Avsluttende kommentar:

Vi i borettslaget har så fine balkonger i fine omgivelser. La oss kunne utnytte de til det fulle og nyte sommermånedene med sol og grillstemning!

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

Forslag til vedtak

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

Sak 9

Utvide ladetilbud for elbiler

Forslag fremmet av:
Christian Finquist Marker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag så er det eksisterende stikkontakter for motorvarmere og lading av hybridbiler på samtlige parkeringsplasser, og det er lang venteliste (2-3 år ventetid) for parkeringsplass med lader, og når nybilsalget er >90% elbil så blir ikke etterspørselen mindre.

Flere av de andre borettslagene rundt oss har utvidet ladetilbudet til samtlige parkeringsplasser ved å installere stolper hvor det raskt kan montere lader.

Styrets innstilling

Oppgradering av eksisterende infrastruktur er en kostbar sak, og bør utredes mer før det stemmes over. Styret ønsker å innhente pris på en evnt oppgradering frem til årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget om oppgradering før videre utredning.

Forslag til vedtak

Oppgradere eksisterende strømnett på parkeringsplassene til å kunne levere nok strøm for lading av elbil, og sette opp nye ladestolper med mulighet for montering av elbillader

---

Sak 10

Parkering

Forslag fremmet av:
Janne Solhaug Nikoma

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har få parkeringsplasser og garasjer i forhold til behovet i borettslaget, noe som merkes ekstra godt i vinterhalvåret. Noen er heldige og har flere plasser. Andre har parkeringsplass, men bruker den ikke. Atter andre bruker parkeringsplassen/garasjen til oppbevaring av annet enn kjøretøy som er i drift.

Mitt forslag er å endre parkerings-vedtektene slik at flest mulig, kan få mulighet til å leie én plass hver. Med en endring i vedtektene vil vi kunne frigjøre plasser fra de som har flere, og de plassene som faktisk ikke brukes.

Dette vil lette trykket på gateparkeringen, noe som i sin tur gagner alle beboerne i Pynten.

Styrets innstilling

Vi gjør oppmerksom på at det per i dag ikke er vedtekter for parkeringsplasser/garasjer. Dersom dette forslaget vedtas, vil det bli ansett for å være første utkast til "Vedtekter for parkeringsplasser/garasjer".

Oppretting/Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

Forslag til vedtak

Konkret forslag:

* Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.

* Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.

* Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.

* Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:

1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.

2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.

* Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.

* De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.

Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.

Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).

Sak 11

Oppgradering av vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppgradere med 2 nye, større vaskemaskiner og 2 nye tørketromler, pr vaskeri, og altså beholde de 3 vaskeriene vi nå har.

Styret ønsker også å utrede oppgradering av tørkerommene, evnt gå over til tørkeskap.

Styrets innstilling

Dagens vaskemaskiner og tørketromler er gamle, og etter hvert dyre i drift.

Ved å kutte ned fra 3 til 2 maskiner pr vaskeri, sparer borettslaget flere tusen på bl.a. bookingsystemet, i tillegg til vedlikehold/service på maskinene.

Tørkerommene er, slik de fremstår i dag, lite effektive. Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å oppgradere disse, evnt gå over til tørkeskap.

Forslag til vedtak

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

Sak 12

Beredskapsplan i borettslaget

Forslag fremmet av:
Cecilie Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Styret kan likevel bidra til beboernes egenberedskap ved å være bevisst egen rolle i beredskapen, vurdere beredskapstiltak for fellesfunksjoner og finne muligheter for fellesløsninger. For eksempel kan styret vurdere muligheten for å etablere felles lagringsmuligheter og gode fellesskapsløsninger ved strømbrudd og andre hendelser. Det er også viktig å være oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har mer informasjon om tiltak styret kan iverksette.

Styrets innstilling

Styret støtter initiativet og har derfor opprettet forslag til komité. Vi oppfordrer beboerne til å melde sin interesse for de ledige vervene i beredskapskomiteen.

Forslag til vedtak

Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

Sak 13

Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

Innstilling

Styret takker for initiativ til denne komiteen, og ser absolutt behovet for den.

Vi innstiller til at komiteen vedtas og oppfordrer andelseierne til å melde sin interesse for å sitte i den.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Karlsen

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

- Astrid Winderen Viken

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

- Forslag En

  Vi trenger representant fra Mellombølgen. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

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

- Forslag To

  Vi trenger representant fra Granittveien. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

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

- Forslag Tre

  Vi trenger representant fra Høyblokka. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

Sak 14
Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Renee Caspari Clasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I en usikker tid som vi befinner oss i er det viktig å sørge for trygghet og beredskap.

Styrets innstilling
Vi viser til sak nr 12 og 13, som også omhandler beredskap, og overlater til årsmøtet og avgjøre denne saken.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.

Sak 15
Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har revidert og strukturert Husordensreglene
Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

De største endringene er:

Vi har tatt ut det omfattende punktet "Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar".
1. Dette legges inntil videre som et vedlegg til Vedtektenes kapittel 5.
2. Vi har innført mulighet for styret til å sanksjonere ved brudd på husordensreglene.

Vi har satt en grense på maks 2 kjæledyr per boenhet. *Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra et*
3. *eventuelt vedtak*.
4. Vi har endret plassering av flere punkter, samt det generelle oppsettet av reglene.
5. Vi har modernisert språket og oppdatert innholdet.

Det er også gjort andre, mindre endringer i regelverket, og *vi ber om at alle leser nøye gjennom den reviderte utgaven* vedlagt i denne saken.

Forbehold i den reviderte utgaven:

1. Dersom sak 9 vedtas, vil de siste punktene 2 til og med 6 i kapittelet "Biloppstilling" falle bort.
2. Dersom sak 7 vedtas, vil punkt 12 i underkapittelet "Boenhetene" falle bort.

Forslag til vedtak
Revidert utgave godkjennes

Vedlegg
3. Husordensregler Pynten Borettslag.pdf
4. Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar_vedlegg til vedtektene kapittel 5.pdf

Sak 16
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner

  Valgkomitéens innstilling.

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

- Edvin Jenssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Solveig Paulsen
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Julian Andre Gidske

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Astrid Winderen Viken
  Valgkomitéens innstilling.
- Solveig Paulsen
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Edvin Jenssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Tone Jogard
  Valgkomitéen innstilling.

Sak 18

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Elin Sverdrup Olsen
- Vegard H. Valø

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden siste årsmøte

Kjære beboere,

Vi ønsker å gi dere en oppdatering på styrets arbeid siden forrige årsmøte. Det har vært et aktivt år med mange pågående prosjekter og oppgaver som vi håper bidrar til å gjøre borettslaget vårt til et enda bedre sted å bo.

Fyringsprosjektet

Fyringsprosjektet har vært en stor og tidkrevende oppgave som har dominert styrets arbeid det siste året. Flere uker har vi hatt opptil flere møter med aktører involvert i prosjektet, og oppfølgingen har krevd at enkelte styremedlemmer har brukt deler av ferien sin på dette arbeidet. Prosjektet har også vært tema i mange av de ukentlige styremøtene vi har gjennomført siden oppstart.

Løpende oppgaver

- Utleie av boder og oppfølging av disse.
- Utleie av Aktivitetshuset Fryser'n og oppfølging av lokalene og inventaret/utstyret.
- Utleie av parsellkasser.
- Oppfølging av vaskeriene og betalingsløsningen/bookingsystemet (Airwallet)
- Loft- og kjellerrydding.
- Arbeidsgiveransvar for og oppfølging av Vaktmesterne og oppgavene.
- Dugnad.
- Julegrantenning.
- "Tirsdags(halv)timen".

Vedlikehold og oppgraderinger

- Utleielokalet: Styret har i løpet av året ryddet, malt og rengjort lokalet på dugnad flere ganger for å gjøre det mer attraktivt for utleie. Lagt om bookingsystemet.
- Inspeksjonsluker på bad: Vi har fulgt opp dette arbeidet for å sikre at det gjennomføres i henhold til krav og behov.
- Maskinparken: Gjennomgang av maskinparken har resultert i innhenting av tilbud på ny maskin for å sikre effektiv drift.
- Mindre vedlikeholdsjobber: Flere mindre vedlikeholdsoppgaver har blitt gjennomført i løpet av året; lekeplassene, gangveiene, fjerning/bytting av busker, fått vasket og malt søpleskurene
- Utskiftning og oppgradering av ca 50 elbil-ladere

Avtaler og økonomi

Styret har fremforhandlet nye avtaler for:

- Strøm
- Lån
- Forsikring
- Renhold/trappevask
- Snømåking

Dette gir borettslaget bedre økonomiske betingelser. Vi har også ryddet opp i og avsluttet avtaler som vi vurderte som unødvendige.

Vi har videre fulgt opp ferdigstillingsattest på p-plasser, etter pålegg fra PBE 26. August 2024. Dette skulle vært gjort umiddelbart etter at arbeidet var ferdig. Arbeidet med disse p-plassene ble påbegynt i oktober 2009.

Rekruttering

I løpet av året har vi gjennomført en lang og ressurskrevende rekrutteringsprosess for å ansette ny vaktmester, som nå er på plass. Ny vaktmester heter Anders, han er utdannet gartner, og er godt i gang med oppgavene sine i borettslaget.

Kurs og Oppdatering

Styret har i løpet av perioden vært på flere kurs og deltatt på webinarer, for å styrke styrets kompetanse og kunnskapsnivå.

Kommunikasjon og oppfølging

Styret har behandlet et stort antall henvendelser fra både beboere og eksterne aktører via e-post, Vibbo, Teams, SMS og telefon. Vi jobber kontinuerlig for å være tilgjengelige og imøtekommende.

I tillegg til å ha gjennomført 42 styremøter siden forrige årsmøte har styret tidvis daglig kommunikasjon på telefon/sms/WhatsApp.

Vi vil takke alle beboere for deres tålmodighet og støtte gjennom året. Det er et privilegium å jobbe for fellesskapet i borettslaget, og vi ser frem til et nytt år med nye muligheter og prosjekter.

Vennlig hilsen

Styret

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pynten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 527 025**	**4 627 644**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-96 052	465 434
Tilbakeføring av avskrivning	15	593 206	79 225
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-23 918 712	0
Økning annen langsiktig gjeld		8 000	2 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	152 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-115 687 951	-2 623 672
Innsk. øremerk. bankkto		-40 165	-23 605
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**12 858 326**	**-2 100 619**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**15 385 351**	**2 527 025**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		18 238 036	4 898 769
Kortsiktig gjeld		-2 852 685	-2 371 744
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**15 385 351**	**2 527 025**

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		182 766	194 008	193 416	196 632
Innkrevde felleskostnader	2	31 384 099	28 712 980	31 421 584	34 683 368
Antenneanlegg		169 666	206 116	50 000	50 000
Andre inntekter	3	294 262	230 642	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 030 793**	**29 343 746**	**31 845 000**	**35 110 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 607 714	-1 348 891	-1 839 000	-1 837 000
Styrehonorar	5	-600 000	-601 515	-600 000	-854 000
Avskrivninger	15	-593 206	-79 225	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 500	-25 500	-26 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-433 895	-412 055	-437 000	-459 000
Konsulenthonorar	7	-584 307	-148 000	-115 000	-115 000
Kontingenter		-113 200	-113 200	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-4 986 206	-2 467 956	-2 065 000	-3 019 000
Forsikringer		-638 666	-549 437	-620 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-5 317 222	-4 493 971	-5 231 000	-5 951 000
Energi/fyring	10	-5 918 928	-9 286 679	-7 150 000	-7 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 763 048	-2 624 879	-2 663 000	-2 770 000
Andre driftskostnader	11	-2 033 596	-1 537 369	-1 592 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 620 489**	**-23 698 677**	**-22 561 000**	**-24 624 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 410 305**	**5 645 068**	**9 284 000**	**10 486 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 410 305**	**5 645 068**	**9 284 000**	**10 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	713 322	105 931	0	0
Finanskostnader	13	-7 219 679	-5 285 566	-6 402 000	-7 958 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 506 357**	**-5 179 635**	**-6 402 000**	**-7 958 000**
ÅRSRESULTAT		**-96 052**	**465 434**	**2 882 000**	**2 528 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-96 052	0		
Til annen egenkapital		0	465 434		

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	15	25 422 701	2 097 195
Øremerkede bankinnskudd	16	199 394	192 216
Miljøbankkonto, øremerket		1 024 618	871 018
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 606 278**	**86 119 994**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	927 332	230 782
Driftskonto OBOS-banken		1 429 117	2 538 659
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 385	21 559
Sparekonto OBOS-banken		240 891	1 704 571
Innestående i andre banker		15 598 311	403 199
SUM OMLØPSMIDLER		**18 238 036**	**4 898 769**
SUM EIENDELER		**127 844 314**	**91 018 763**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 566 * 100		56 600	56 600
Udekket tap	18	-33 251 070	-33 155 018
SUM EGENKAPITAL		**-33 194 470**	**-33 098 418**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	152 452 335	116 140 286
Borettsinnskudd	20	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	21	1 128 064	999 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		**158 186 099**	**121 745 437**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 574 575	2 219 962
Skyldige offentlige avgifter	22	90 959	44 094
Påløpte renter		45 013	36 395
Påløpte avdrag		0	13 558
Annen kortsiktig gjeld	23	142 139	57 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 852 685**	**2 371 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 844 314**	**91 018 763**

Pantstillelse	24	187 913 100	137 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i Pynten Borettslag

Henning Mørk Werner /s/ Solveig Vangen Paulsen /s/ Julian Andre Gidske /s/

Astrid Winderen Viken /s/ Tone Jogard /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	30 055 509
Parkeringsleie	672 960
Garasjeleie	454 580
Ekstra kjellerbod	350 256
Lokaler	33 000
Frysebokser	5 075
Eiendomsskatt	3 976
Kapitalkostnader på IN-lån	196 328
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 562
Overført til kapitalkostnader	-182 766
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 575 356**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-149 697
Forretningslokale	-27 600
Parkering	-9 160
Garasje	-4 200
Fryseboks	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 384 099**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	175 020
Vaskeripenger	116 780
Vipps	2 462
SUM ANDRE INNTEKTER	**294 262**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 001 416
Overtid	-71 114
Påløpte feriepenger	-128 704
Fri bil, tlf etc.	-732
Naturalytelser speilkonto	732
Arbeidsgiveravgift	-264 410
Pensjonskostnader innskudd	-48 088
AFP-pensjon	-20 191
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-920
Yrkesskadeforsikring	-12 511
Annonser stillinger	-34 250
Arbeidsklær	-26 111
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 607 714**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 547, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-43 125
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-91 090
Pensum Forsikringsmegling	-58 740
Bankadvisor AS	-388 252
SUM KONSULENTHONORAR	**-584 307**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Hantho Energy AS	-1 581 906
Hovedentreprenør I Dråpe Entreprenør AS	-13 353 751
Hovedentreprenør II Rototec AS	-3 843 255
Hovedentreprenør III Enrad AB	-5 139 800
Aktivering bergvarmeprosjekt	23 918 712
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 512 071
Drift/vedlikehold VVS	-1 108 076
Drift/vedlikehold elektro	-563 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-433 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-266 337
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 317
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 986 206**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 978
Vann- og avløpsavgift	-3 666 391
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-1 646 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 317 222**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 216 259
Fjernvarme	-702 669
SUM ENERGI / FYRING	**-5 918 928**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-32 850
Container	-141 054
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-170 588
Verktøy og redskaper	-28 166
Driftsmateriell	-200 783
Vakthold	-47 581
Renhold ved firmaer	-862 861
Snørydding	-239 963
Andre fremmede tjenester	-41 494
Kontor- og datarekvisita	-3 859
Trykksaker	-17 482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 547
Andre kontorkostnader	-25 178
Telefon, annet	-10 875
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 548
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-153 096
Bank- og kortgebyr	-3 634
Velferdskostnader	-22 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 033 596**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 785
Renter Danske Bank	630 341
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 508
Kundeutbytte fra Sparebank1	4 273
SUM FINANSINNTEKTER	**713 322**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Danske Bank	-4 058 351
Renter og gebyr på lån Sparebanken Øst	-3 122 926
Renter og gebyr på IN lån	-31 141
Renter på leverandørgjeld	-7 261
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 219 679**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	27 108 800
Tilgang 1994	1 899 900
Tilgang 2006	2 306 386
Tilgang 2007	48 327 100
SUM BYGNINGER	**79 642 186**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.159/bnr.137 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedte vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2012	115 455	
Avskrevet tidligere	-115 454	
Avskrevet i år	-1	
		0
Høytrykksvasker		
Tilgang 2013	30 767	
Avskrevet tidligere	-30 766	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2018	70 368	
Avskrevet tidligere	-70 367	
		1
Vikeplog		
Tilgang 2022	42 500	
Avskrevet tidligere	-17 000	
Avskrevet i år	-8 500	
		17 000
Traktor nr. 3		
Tilgang 2013	1 307 791	
Avskrevet tidligere	-1 307 790	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2015	30 823	
Avskrevet tidligere	-30 822	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2018	525 000	
Avskrevet tidligere	-262 500	
Avskrevet i år	-52 500	
		210 000
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	91 124	
Avskrevet tidligere	-54 674	
Avskrevet i år	-18 224	
		18 226

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	
		970 155
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Parkanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-1 106 468	
		0
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	18 778 912	
Avskrevet i år	0	
		18 778 912
Varmepumpe		
Tilgang 2024	5 139 800	
Avskrevet i år	-513 980	
		4 625 820
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 422 701**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-593 206**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	22 972
Forskuddsbetalte kostnader	904 360
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**927 332**

NOTE: 18

Opptjent egenkapital	-33 393 007
Egenkapital fra IN tidligere år	794 149
Reduksjon EK fra IN	-652 212
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-33 251 070**

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2021	-123 830 327	
Nedbetalt tidligere	8 294 001	
Nedbetalt i år	115 536 326	
		0
Sparebank1 overført Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-3 325 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 926 891	
Nedbetalt tidligere, IN	794 149	
Nedbetalt i år	151 625	
		-452 335
Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2024	-152 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-152 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 452 335**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-4 588 100
Opprinnelig 2015	-9 700
Opprinnelig 2017	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 605 700**

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-157 922
Avsetning bomiljøtiltak	-970 142
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 128 064**

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 385
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 574
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-90 959**

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-128 704
Avregningskonto	-13 435
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-142 139**

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	152 452 335
Beregnede IN-forpliktelser	141 937
TOTALT	**157 199 972**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 642 186
Tomt	3 317 379
TOTALT	**82 959 565**

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer; 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012, 25. april 2018, 7.april 2022, 13. april 2023, 29. april 2025.

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenhetene 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 4

Kjæledyr 4

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 5

Overlating av bruk 5

Intern forkjøpsrett i borettslaget 5

Ordliste 6

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

- **Pynten Borettslag** er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene og eiendommen.
- Borettshaverne er i fellesskap ansvarlige for at byggene og eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme til enhver tid er det best mulige.
- Det er borettshaverne selv som sammen må bidra til et trygt, ryddig og rolig bomiljø.
- Vi oppfordrer andelseierne og borettshaverne til å følge med på varsler og meldinger fra Styret; på Vibbo, pr e-post, og/eller SMS, samt oppslag i trapperommene.
- Klager skal sendes skriftlig til Styret.
- Søknader skal sendes skriftlig til Styret.

Husordensreglene

- Husordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i borettslaget. De gjelder som et tillegg til vedtektene, og som en del av forutsetningene for andelsretten.
- Husordensreglene gjelder på lik linje for alle borettshavere (leietakere så vel som andelseiere, samt eventuelle øvrige husstandsmedlemmer).
- Det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde husordensreglene.
- Eventuelle meldinger fra Styret eller Forretningsfører (OBOS) gjelder som tillegg til Husordensreglene.
- **Brudd på husordensreglene kan medføre reaksjoner fra Styret, i form av kostnadsbelastning og/eller bøter, krav om utbedring, varsel om mislighold, og i ytterste konsekvens begjæring om tvangsfravikelse.**

Fellesområder og boenhetene

Uteområder

1. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster, må vernes om.
2. Kast ikke søppel, papir, stein e.l. utover grøntområdene. *Det er plassert ut søppelkasser ved bl.a. lekeplassene; bruk disse.*
3. Det er ikke tillatt å plassere iSekk, containere, e.l. på borettslagets eiendom.
4. Engangsgrill skal kun brukes på steinhellene eller inni grillovnene. Engangsgrill må ikke kastes i søppelkassene før de er fullstendig dynket i vann, pga brannfare.
5. Det er ikke tillatt å legge eller kaste ut mat, matrester eller matavfall til ekorn, fugler, rådyr eller andre dyr, da dette kan trekke skadedyr som rotter, måker o.l. til eiendommen og inn i bebyggelsen.
6. Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen i Granittveien.
7. Det er ikke tillatt å sparke/kaste/slå ball på eller mot bebyggelse.
8. Markiser, vindskjermer, e.l. skal ikke settes opp, uten skriftlig godkjenning av Styret, på forhånd.
9. Private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner er ikke tillatt.

Inneområder

1. Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være lukket og låst.
2. Det skal ikke slippes uvedkommende inn i oppgangene.
3. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
4. Det skal ikke settes sparkesykler, ski, akebrett, barnevogner e.l. i trapperom eller kjellerganger. *
   Slike eiendeler kan plasseres i fellesbodene, i egen kjeller-/loftsbod, eller i boenhet.
   Dypvogner, rullestoler og rullatorer kan likevel plasseres i fellesområdet - ved behov - dersom det allikevel er god plass igjen til passasje.
5. Sko, skohyller, blomster eller andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesområder, som trapperom. *
6. Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel, pappesker, rester etter oppussing, e.l. i fellesområdene. *
7. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor, samt brannfarlige eller eksplosive væsker/gasser, er ikke tillatt på loft, i kjeller, eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også i egne boder. **
8. Det er ikke tillatt å lade utstyr med elmotor i kjeller- eller loftsbod, eller i fellesområder. **
9. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og må ikke benyttes til lufting.
10. Det er ikke tillatt å benytte trapperom til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
11. Lufting og tørking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.
12. Tørkeloftene kan benyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.
13. Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp (dørklokke) skal være etter borettslagets norm.
14. Klistrelapper, tape, e.l. på postkasser og/eller dørklokke er ikke tillatt. Slike vil bli fjernet uten varsel.

* Brannfare og hindring:

- Hindrer fremkommelighet i rømningsveien (når brann/røyk allerede har oppstått)
- Er lett tilgjengelig for brannstiftere
- Kan medføre bot fra brannvesenet dersom de oppdager hindringer i rømningsveiene

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

1. **Det skal være ro i boenhetene og på eiendommen ellers:**
   - **Hverdager mellom kl. 22:00 og kl. 06:00**
   - **Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00**
   - **Søndager og helligdager**
2. Sang, høylytt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 22:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00

Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates kun etter skriftlig tillatelse fra Styret. Borettshaverne i oppgangen må ha gitt sitt skriftlige samtykke før søknad.

3. Banking, boring og bruk av støyende maskiner (inkl. vaskemaskiner) er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00
4. Det er ikke tillatt med bruk av tredemølle og lignende utstyr i boenhetene.
5. Det er ikke tillatt å drive privat verkstedvirksomhet av noen art i boenhetene eller annet sted på borettslagets eiendom.
6. Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler. Det er heller ikke tillatt å føre luft fra ventilator ut gjennom fasaden på noen måte.
7. Større ombygging av boenheten, skal alltid skriftlig godkjennes av Styret på forhånd. Dokumentasjon fra fagkyndig må fremlegges ved søknad.
8. Det er borettshaverens ansvar å sørge for at brannslukningsapparat, og røykvarsler til enhver tid er funksjonsdyktige.
9. Veggdyrkontroll av boenhetene kan foretas når Styret finner det nødvendig. Dersom borettshaver/andelseier merker veggdyr eller andre skadedyr i boenheten, må dette straks meldes skriftlig til Styret. Eventuell utrydding av slike skadedyr kan bli belastet den ansvarlige borettshaver.
10. Ved skade i boenheten skal borettshaver/andelseier uten unødig opphold ta kontakt med Styret. Egenandel på borettslagets forsikring belastes andelseieren.
11. Det er ikke tillatt å benytte balkong til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
12. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkong.
13. Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.

Biloppstilling

1. Det skal ikke parkeres foran oppkjørsler, innganger, på plenene, eller ellers på borettslagets eiendom, utenfor oppmerkede plasser.
2. Borettshaver som leier parkeringsplass/garasje må følge reglene og retningslinjene i «Leiekontrakt for parkeringsplass/garasje».
3. Hver boenhet kan kun leie 1 parkeringsplass/garasje.
4. Borettshaver som leier parkeringsplass/garasje skal parkere på/i denne.
5. Kjøretøyet skal være registrert og i regelmessig bruk.
6. Brudd på disse reglene kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for parkeringsplass/garasje.

Kjæledyr

1. Det er tillatt å holde inntil 2 kjæledyr pr boenhet.
2. Alle som ønsker å holde kjæledyr i borettslaget, må skriftlig søke Styret i forkant av anskaffelse/innflytting.
3. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyret skal føres av en person som har kontroll over det.

4. Dyrets eier er erstatningspliktig for enhver skade dyret eventuelt måtte påføre personer, andre dyr, eller borettslagets eiendom.
5. Dyret skal ikke være til unødig ulempe for andre borettshavere.
6. Uansvarlig dyrehold, som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe, vil kunne følges opp som mislighold.
7. Hundeeier er forpliktet til å sette seg inn i og følge Lover og forskrifter om hundehold i Oslo (inkl. Politivedtektene og Hundeloven).
8. Alle klager på dyrehold sendes skriftlig til Styret.

Renhold og søppel

1. Søppel skal kildesorteres, pakkes godt inn, og kastes i avfallscontainerne. Pappesker/papir og annet papiravfall skal kastes i pappcontainerne. Disse er plassert bak Grusveien 1, ved ballbanen i Granittveien, og til venstre for høyblokka.
2. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor avfalls- eller pappcontainerne.
3. Det skal ikke kastes juletrær på plenene e.l. Det er egne oppsamlingssteder og -tider for juletrær i borettslaget. Oslo Kommune henter hvert år juletrær i januar (se mer info på Oslo Kommune sine sider)

Fellesvaskeriene

1. Vaskeriene kan benyttes til følgende tider:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 - 21:00
   - Lørdager mellom kl. 08:00 -21:00
   - Søndager mellom kl. 12:00 - 20:00
2. Helligdager er vaskeriene stengt.
3. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, kan bli fjernet.
4. Vaskemaskiner skal tørkes av, og lofilter skal tømmes i tørketromler.
5. Av sikkerhetshensyn skal ikke barn være alene i vaskeriene.
6. Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriene.

Overlating av bruk

1. Bruksoverlating skal alltid skriftlig godkjennes av Styret, på forhånd.
2. Ny borettshaver må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leietaker eventuelt påfører borettslaget, dets øvrige borettshavere, eller eiendom.

Intern forkjøpsrett i borettslaget

1. Ledig boenhet tildeles den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget.
2. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Ordliste

- Andelseier: Den som eier boligen.
- Borettshaver: Den som har rett til å bo i boligen, dvs andelseier eller godkjent leietaker. Beboer.
- Omdømme: Vurdering av andre.
- Anseelse: Hvordan noe blir sett på av andre.
- Dypvogn: Barnevogn for baby.
- Entredør: Dør mellom boenhet og oppgang/trapperom.
- Bruksoverlating: Når det er andre enn andelseier som skal bo i leiligheten. Fremleie. Merk at dette også gjelder familiemedlemmer.
- Begjæring om tvangsfravikelse: Den juridiske betegnelsen for utkastelse (med tvang) er tvangsfravikelse og reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Utkastelse kan ikke gjennomføres av borettslaget, men må gjøres av namsmannen. Krav om utkastelse skal skje ved begjæring om tvangsfravikelse.

Vedlegg til vedtektenes kapittel 5

Dette avsnittet er i sin helhet klippet ut av husordensreglene 29.04.2025

Innholdsfortegnelse

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 1
Andelseiers vedlikeholdsplikt 1
Borettslagets vedlikeholdsansvar 2
Borettslagets forsikringsansvar 2
Andelshaverens forsikringsansvar 3
Fortolkning 3
Baderomstak 3
Bad 3

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

Disse reglene stadfester hva som er Pynten Borettslags og andelshaverens ansvar når det gjelder vedlikehold og forsikring av bygninger og leiligheter, samt deres utstyr og inventar.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.
- Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen, og i ytre rom som hører til boligen, sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen, på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
  Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen; med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj.
  Skifte av slukpotter, legging av membran, skal utføres av godkjente våtromsfagfolk. Styret skal kontaktes på forhånd.
- Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom i loft og kjeller, piper og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, porttelefonanlegget fram til telefonapparatet i leiligheten, vaskeriene og maskiner og utstyr i disse, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Borettslagets forsikringsansvar

Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene, som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig

lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

Andelshaverens forsikringsansvar

Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder og i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring).

Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

Reparasjon av skader i maling og murverk i baderomstak, som skyldes vanninntrenging fra utenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk, feilaktig lagt, eller dårlig vedlikeholdt badegulvbelegg, eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Det henvises forøvrig til borettslagets vedtekter, §5-3.

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj.
- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN BORETTSLAG

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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

Henning Mørk Werner

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Gassgrill på balkong

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utvide ladetilbud for elbiler

Oppgradere eksisterende strømnett på parkeringsplassene til å kunne levere nok strøm for lading av elbil, og sette opp nye ladestolper med mulighet for montering av elbillader

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Parkering

Konkret forslag:
* Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.
* Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.
* Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.
* Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:
1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.
2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.
* Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.
* De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.

Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.

Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Beredskapsplan i borettslaget

Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Beredskapskomité

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Cecilie Karlsen

Styrets representant (kun 1 skal velges)

- [ ] Astrid Winderen Viken

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag En

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag To

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag Tre

Sak 14 Tilfluktsrom

Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Husordensreglene

Revidert utgave godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Edvin Jenssen
- [ ] Solveig Paulsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Julian Andre Gidske

Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Astrid Winderen Viken
- ☐ Solveig Paulsen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Edvin Jenssen
- ☐ Tone Jogard

Sak 18 Valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Elin Sverdrup Olsen
- ☐ Vegard H. Valø

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 PYNTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976242
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 18:00 til 2. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Aktivitetshuset Fryser'n (Grusveien 2).

Antall stemmeberettigede som deltok: 221.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Mørk Werner
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **86**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **91**
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: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **101**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Styret ønsker å regulere opp det ordinære styrehonoraret, da dette ikke har blitt gjort siden 2011, og arbeidsmengden har økt betraktelig i løpet av disse årene.

Styrets innstilling
Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

> **Forslag til vedtak:**
> Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Da styret har hatt en svært høy arbeidsmengde, og utvidet ansvar, i forbindelse med fyringsprosjektet, ber vi om at dette arbeidet honoreres i tillegg til ordinært styrehonorar.

Styrets innstilling
Det vedtas innvilgelse av prosjekthonorar til styret for arbeidet med fyringsprosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Gassgrill på balkong

Fremmet av: Nicolai Moltubak Løken

Det ble i 2022 tatt opp en sak til avstemming der det skulle stemmes over hvorvidt det skulle tillates bruk av gassgrill på balkongene eller ikke. Årsaken til at vi ønsker å ta opp dette til gjenvalg er både at stemmeandelen ikke var representativ for borettslaget og at sentrale vurderingspunkter ikke ble fremmet på en tydelig måte. Mer spesifikt:

Representativ stemmeandel:

Ved generalforsamlingen i 2022 var det kun ca. 8% av borettslagets andelseiere som avga stemmer i saken. Det er således diskuterbart hvorvidt dette er en representativ andel av borettslaget. Som Styret selv opplyste i sin innkalling påfølgende år ble fremtidige Generalforsamlinger lagt digitalt som følge av lav deltakelse ved fysisk oppmøte tidligere. En avstemming digitalt i år vil trolig gi et mer rettvisende bilde av hva borettslaget som helhet mener om saken.

Sentrale vurderingspunkter:

1) Det ble i forkant av Generalforsamlingen i 2022 utført en vurdering av Brannvesenet om hvorvidt bruk av gassgrill vil være brannfarlig eller ikke. Det ble konkludert med at det IKKE ville være brannfarlig. Dog ble det presisert at høyblokken med innglasserte balkonger ble frarådet gassgrill. Brannfare er således ikke et gyldig argument imot bruk av gassgrill på balkong.

2) Det er på nåværende tidspunkt tillatt med bruk av el-grill på balkong og kullgrill på fellesområdene. Dette vurderes som helt fint, dog er utfordringen at det for mange ikke er el-uttak på balkongene samt at bruk av kullgrill i fellesområdene både krever vesentlig mer forberedelsestid samt at det er gjenstand for risiko knyttet til okkupasjon av andre andelseiere. Kullgrillene i fellesområdene har for øvrig vært stengt av tidligere som følge av brannfare, da de er plassert tett på hekken.

3) Det kan argumenteres for at bruken av grill avgir lukt som kan oppleves sjenerende for naboer. Det vil her være relevant å trekke frem at bruken av dagens tillatte alternativer (el-grill på balkong og kullgrill i fellesområder) genererer tilsvarende lukt som bruk av gassgrill. Det vil således ikke utgjøre noen vesentlig luktmessig forskjell sammenlignet med eksempelvis grilling med el-grill på balkong.

Avsluttende kommentar:

Vi i borettslaget har så fine balkonger i fine omgivelser. La oss kunne utnytte de til det fulle og nyte sommermånedene med sol og grillstemning!

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

Forslag til vedtak:
Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utvide ladetilbud for elbiler

Fremmet av: Christian Finquist Marker

I dag så er det eksisterende stikkontakter for motorvarmere og lading av hybridbiler på samtlige parkeringsplasser, og det er lang venteliste (2-3 år ventetid) for parkeringsplass med lader, og når nybilsalget er >90% elbil så blir ikke etterspørselen mindre.

Flere av de andre borettslagene rundt oss har utvidet ladetilbudet til samtlige parkeringsplasser ved å installere stolper hvor det raskt kan montere lader.

Styrets innstilling
Oppgradering av eksisterende infrastruktur er en kostbar sak, og bør utredes mer før det stemmes over. Styret ønsker å innhente pris på en evnt oppgradering frem til årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget om oppgradering før videre utredning.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **111**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Parkering

Fremmet av: Janne Solhaug Nikoma

Vi har få parkeringsplasser og garasjer i forhold til behovet i borettslaget, noe som merkes ekstra godt i vinterhalvåret. Noen er heldige og har flere plasser. Andre har parkeringsplass, men bruker den ikke. Atter andre bruker parkeringsplassen/garasjen til oppbevaring av annet enn kjøretøy som er i drift.

Mitt forslag er å endre parkerings-vedtektene slik at flest mulig, kan få mulighet til å leie én plass hver. Med en endring i vedtektene vil vi kunne frigjøre plasser fra de som har flere, og de plassene som faktisk ikke brukes.

Dette vil lette trykket på gateparkeringen, noe som i sin tur gagner alle beboerne i Pynten.

Styrets innstilling
Vi gjør oppmerksom på at det per i dag ikke er vedtekter for parkeringsplasser/garasjer. Dersom dette forslaget vedtas, vil det bli ansett for å være første utkast til "Vedtekter for parkeringsplasser/garasjer".

Oppretting/Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

Forslag til vedtak:
Konkret forslag:

* Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.

* Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.

* Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.

* Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:

1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.

2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.

* Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.

* De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.

Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.

Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Oppgradering av vaskeriene

Styret foreslår å oppgradere med 2 nye, større vaskemaskiner og 2 nye tørketromler, pr vaskeri, og altså beholde de 3 vaskeriene vi nå har.

Styret ønsker også å utrede oppgradering av tørkerommene, evnt gå over til tørkeskap.

Styrets innstilling
Dagens vaskemaskiner og tørketromler er gamle, og etter hvert dyre i drift.

Ved å kutte ned fra 3 til 2 maskiner pr vaskeri, sparer borettslaget flere tusen på bl.a. bookingsystemet, i tillegg til vedlikehold/service på maskinene.

Tørkerommene er, slik de fremstår i dag, lite effektive. Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å oppgradere disse, evnt gå over til tørkeskap.

Forslag til vedtak:
Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Beredskapsplan i borettslaget

Fremmet av: Cecilie Karlsen

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Styret kan likevel bidra til beboernes egenberedskap ved å være bevisst egen rolle i beredskapen, vurdere beredskapstiltak for fellesfunksjoner og finne muligheter for fellesløsninger. For eksempel kan styret vurdere muligheten for å etablere felles lagringsmuligheter og gode fellesskapsløsninger ved strømbrudd og andre hendelser. Det er også viktig å være oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har mer informasjon om tiltak styret kan iverksette.

Styrets innstilling
Styret støtter initiativet og har derfor opprettet forslag til komité. Vi oppfordrer beboerne til å melde sin interesse for de ledige vervene i beredskapskomiteen.

Forslag til vedtak:
Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

Innstilling
Styret takker for initiativ til denne komiteen, og ser absolutt behovet for den.

Vi innstiller til at komiteen vedtas og oppfordrer andelseierne til å melde sin interesse for å sitte i den.

Legg inn en kommentar i saken, eller send en e-post/vibbo-melding til styret, dersom du ønsker å sitte i beredskapskomiteen.

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cecilie Karlsen

Følgende stilte til valg:
Cecilie Karlsen

Styrets representant (1 år)
Følgende ble valgt:
Astrid Winderen Viken

Følgende stilte til valg:
Astrid Winderen Viken

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

14. Tilfluktsrom

Fremmet av: Renee Caspari Clasen

I en usikker tid som vi befinner oss i er det viktig å sørge for trygghet og beredskap.

Styrets innstilling
Vi viser til sak nr 12 og 13, som også omhandler beredskap, og overlater til årsmøtet og avgjøre denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Husordensreglene

Vi har revidert og strukturert Husordensreglene
Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

De største endringene er:

Vi har tatt ut det omfattende punktet "Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar".

1. Dette legges inntil videre som et vedlegg til Vedtektenes kapittel 5.
2. Vi har innført mulighet for styret til å sanksjonere ved brudd på husordensreglene.
   Vi har satt en grense på maks 2 kjæledyr per boenhet. *Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra et*
3. *eventuelt vedtak.*
4. Vi har endret plassering av flere punkter, samt det generelle oppsettet av reglene.
5. Vi har modernisert språket og oppdatert innholdet.

Det er også gjort andre, mindre endringer i regelverket, og *vi ber om at alle leser nøye gjennom den reviderte utgaven* vedlagt i denne saken.

Forbehold i den reviderte utgaven:

1. Dersom sak 9 vedtas, vil de siste punktene 2 til og med 6 i kapittelet "Biloppstilling" falle bort.
2. Dersom sak 7 vedtas, vil punkt 12 i underkapittelet "Boenhetene" falle bort.

> **Forslag til vedtak:**
> Revidert utgave godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **84**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner
Abdoulai Biskir Secka

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen
Abdoulai Biskir Secka

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julian Andre Gidske

Følgende stilte til valg:
Julian Andre Gidske

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken
Følgende stilte til valg:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

18. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Følgende stilte til valg:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Protokollen er signert av

Henning Mørk Werner /s/ Vegard Hjelmstadbakk Valø /s/ Mathias Brown Anderson Hippe /s/

HUSORDENSREGLER

for

PYNTEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen
17. april 1964
med senere endringer,
på ordinær generalforsamling 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012,
25. april 2018, 7.april 2022 og sist endret på ordinær generalforsamling 13. april 2023

PYNTEN BORETTSLAG er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne 'husorden' gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Ønsker du vedtektene i papirutgave, kan du hente de på styrekontoret i åpningstiden.

Alminnelige bestemmelser

- Beboere som har biloppstillingsplass/garasje skal parkere på disse plassene. Kjøretøyene skal være registrert. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for biloppstillingsplass/garasje. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger.
- Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen syd for Granittveien.
- All skyting med sprettert, pil og bue samt all slags skytevåpen er strengt forbudt.
- Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler eller andre dyr slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. Sko, skohyller og

andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller.
- Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
- Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.
- Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- Grilling med elektrisk grill er tillatt på veranda.
- Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret, eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner.
- E-post styret: pynten@styrerommet.net
- E-post vaktmester: vaktmester@pynten.no
- Ved skifte av slukpotter, legging av membran, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd.
- Ved bytte/salg av leiligheten skal det utføres tilstandsrapport for våtrom, dvs rom der vann er tilført. I de tilfeller det ikke er lagt ved slik rapport, eller er utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene.
- Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc i kjeller/loft eller kjellerrom/loftsrom/ganger. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning!
- Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjennelse, og dokumentasjon fra fagkyndig fremlegges.
- Det er ikke tillatt med bruk av tredemølle og lignende utstyr, da slik bruk ikke er forenlig med lydgjennomtrengning i betong i bygningsmassen.

Bestemmelser om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager.
- Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager, og ikke på søn- og helligdager.
- Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
- Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene eller annet sted på lagets eiendom.
- Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Hverdager mellom kl. 08.00-21.00
Lørdager mellom kl. 10.00-18.00
Søn- og helligdager ikke tillatt

Renhold og søppel

- Søppel må pakkes godt inn. Større ting som pappesker/papir eller annet papiravfall legges i de blå containerne ved Mellombølgen 60.
- Det må ikke kastes juletrær utenfor plenene og lignende.
- Trappevask og rengjøring av fellesarealer settes bort til rengjøringsfirma.
- Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.
- Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

Overlating av bruk

- Bruksoverlating må godkjennes av styret.
- Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
- Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som bruker påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Bruk av vaskeriet

- Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)
Lørdager fra kl. 08.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)
Søndager fra kl. 12.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)
Helligdager stengt

- Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
- Maskiner, tørkeskap og tørketrommel er merket med nr. 1 og 2, og tilhører den siden du vasker på. Dette gjelder ikke høyblokka.
- Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, vil bli fjernet.
- Vasketiden må passes - hvis ikke, må låsen fjernes.
- Vennligst tørk av vaskemaskiner og fjern lo i tørketromler.
- På grunn av barns sikkerhet bør ikke barn være med i vaskeriet. I tilfelle tas disse med på eget ansvar.
- Det er ikke tillatt å ta med DYR i vaskeriet.

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

Disse reglene stadfester hva som er Pynten Borettslags og andelshaverens ansvar når det gjelder vedlikehold og forsikring av bygninger og leiligheter, samt deres utstyr og inventar.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
- Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

- Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom i loft og kjeller, piper og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, porttelefonanlegget fram til telefonapparatet i leiligheten, vaskeriene og maskiner og utstyr i disse, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Borettslagets forsikringsansvar

- Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

Andelshaverens forsikringsansvar

- Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring).
- Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

Fortolkning

- Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

- Reparasjon av skader i maling og murverk i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra utenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk, feilaktig lagt, eller dårlig vedlikeholdt badegulvbelegg, eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Det henvises forøvrig til borettslagets vedtekter, §5-3.

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj**.**

Diverse

- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.
- Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.
- Ved skade i leiligheten – ta kontakt med styret eller direkte med Gjensidige Forsikring på tlf. 03100. Egenandel ved skader skal betales av andelseieren, for tiden kr 10.000,-. Se også under punktet som omhandler vedlikeholdsplikt.
- Vi henstiller til beboerne om å følge med på borettslagets hjemmeside: www.vibbo.no/83.
- Klager skal sendes skriftlig til styret.

- Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter borettslagets norm. Disse kan bestilles på hjemmesiden vår eller hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet.
- Nye andelseiere får skiltene gratis.
- Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er IKKE TILLATT og vil bli fjernet.
- Nøkler til utgangsdør kan kjøpes på styrerommet tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30.
- Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Disse reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Dyreholdsregler

- Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dette kan gjøres ved å møte opp hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet, eller ved å sende en mail til pynten@styrerommet.no
- Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund av gangen.
- Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendommen.
- Det er ikke tillatt å holde kamphunder.
- Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune.
- (Politivedtektene samt viltlov).
- Ved berettigede klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
- Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomité.
- Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer/e må respekteres av søker av dyrehold.

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

- Ledig leilighet tildeles den søker som har best ansiennitet i borettslaget.
- Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

_____

Vedtekter

for Pynten borettslag org nr 948976242
vedtatt på generalforsamling den 26.04.2006. Endret 19.04.2012, 25.04.2013 og 13.05.2019, 02.04.2024

1. Innledende bestemmelser ... 3

1-1 Formål ... 3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold ... 3

2. Andeler og andelseiere ... 3

2-1 Andeler og andelseiere ... 3
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ... 3

3. Forkjøpsrett ... 4

3-1 Forkjøpsberettigede ... 4
3-2 Interne forkjøpsberettigede ... 4
3-3 Behandlingsregler og frister ... 4
3-4 Rettsovergang til nærstående ... 4

4. Borett og overlating av bruk ... 4

4-1 Boretten ... 4
4-2 Overlating av bruk ... 5
4-3 Bygningsmessige arbeider ... 5

5. Vedlikehold ... 5

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ... 5
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ... 6
5-3 Utbedring og erstatning

6. Felleskostnader og pantesikkerhet ... 6

6-1 Felleskostnader ... 6
6-2 Betaling av felleskostnader ... 7
6-3 Borettslagets pantesikkerhet ... 7

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse ... 7

7-1 Mislighold ... 7
7-2 Pålegg om salg ... 7
7-3 Fravikelse ... 7

8. Styret og dets vedtak ... 7

8-1 Styret ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 7
8-3 Styrets vedtak ... 8
8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

9. Valgkomite ... 8

9-1 Valgkomite ... 8
9-2 Valgkomiteens oppgaver ... 8

10. Generalforsamlingen ... 8

10-1 Myndighet ... 9
10-2 Tidspunkt for generalforsamling ... 9
10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ... 9
10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ... 9
10-5 Møterett ... 9
10-6 Møteledelse og protokoll ... 9
10-7 Stemmerett og fullmakt ... 9
10-8 Vedtak på generalforsamlingen ... 9

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ... 11

11-1 Inhabilitet ... 11
11-2 Taushetsplikt ... 11
11-3 Mindretallsvern ... 11

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ... 11

12-1 Vedtektsendringer ... 11
12-2 Forholdet til borettslovene ... 11

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL
Pynten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når erververen tidligere er pålagt å selge sin andel i borettslaget som følge av mislighold jfr. kap 7 eller når det er annen saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 FORKJØPSBERETTIGEDE
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 INTERNE FORKJØPSBERETTIGEDE
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 BEHANDLINGSREGLER OG FRISTER
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 RETTSOVERGANG TIL NÆRSTÅENDE
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 BORETTEN
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 OVERLATING AV BRUK
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg uten godkjennelse av styret på forhånd.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 FELLESKOSTNADER
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).
6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 MISLIGHOLD
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 PÅLEGG OM SALG
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 FRAVIKELSE
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. For de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 STYRETS OPPGAVER
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 STYRETS VEDTAK
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9- VALGKOMITE
(1) Borettslaget bør ha en valgkomité som skal bestå av minst to representanter valgt av generalforsamlingen. Dersom man ikke er i stand til å velge en valgkomité bestående av minst to medlemmer på generalforsamlingen, har styret i borettslaget fullmakt til å oppnevne medlemmer til valgkomiteen. Om ingen representanter blir valgt av generalforsamlingen kan styret oppnevne inntil tre representanter til å sitte i komiteen.

(2) Valgkomiteens formål er å forberede valg av styre og i den forbindelse finne motiverte og kompetente personer til å lede borettslaget.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

10-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 MØTERETT
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 STEMMERETT OG FULLMAKT
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 TAUSHETSPLIKT
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 MINDRETALLSVERN
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 VEDTEKTSENDRINGER
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
159/137 Grusveien 1.	68/1554	1
Arbeidets art: Eternitpaneling.	Innlevert 5/6-68	
Bygningens art		
Byggherre: Pynten Borettslag, Langbølgen 9, Oslo 11.		
Byggemelder: Oslo Bolig og Sparelag, Langbølgen 9, Oslo 11.		

Dato 20. juni 1968. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Fargeforslag må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og sprossene med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbonk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen
Tlf. 20 72 10.

Oslo Bolig og Sparelag,

Langbölgen 9,

Oslo 11.

Gnr. 159, bnr. 137, Granittveien 1-3-5. Grusveien 1-3-5-42-44.
Eternitpaneling.
Byggherre: Pynten Borettslag, Langbölgen 9.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll, den 22.januar 1969.

Finn Giertsen
distriktsarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Eternitpaneling

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grusveien 1	Gnr. 159, bnr. 137	68/1554

Byggherre
Pynten Borettslag v/CBOS,
Langbölgen 9,
Oslo 11

Ansvarshavende
Tömrerm.Jens Normann,
Åsensvingen 3c,
Oslo 4

OV/LEK

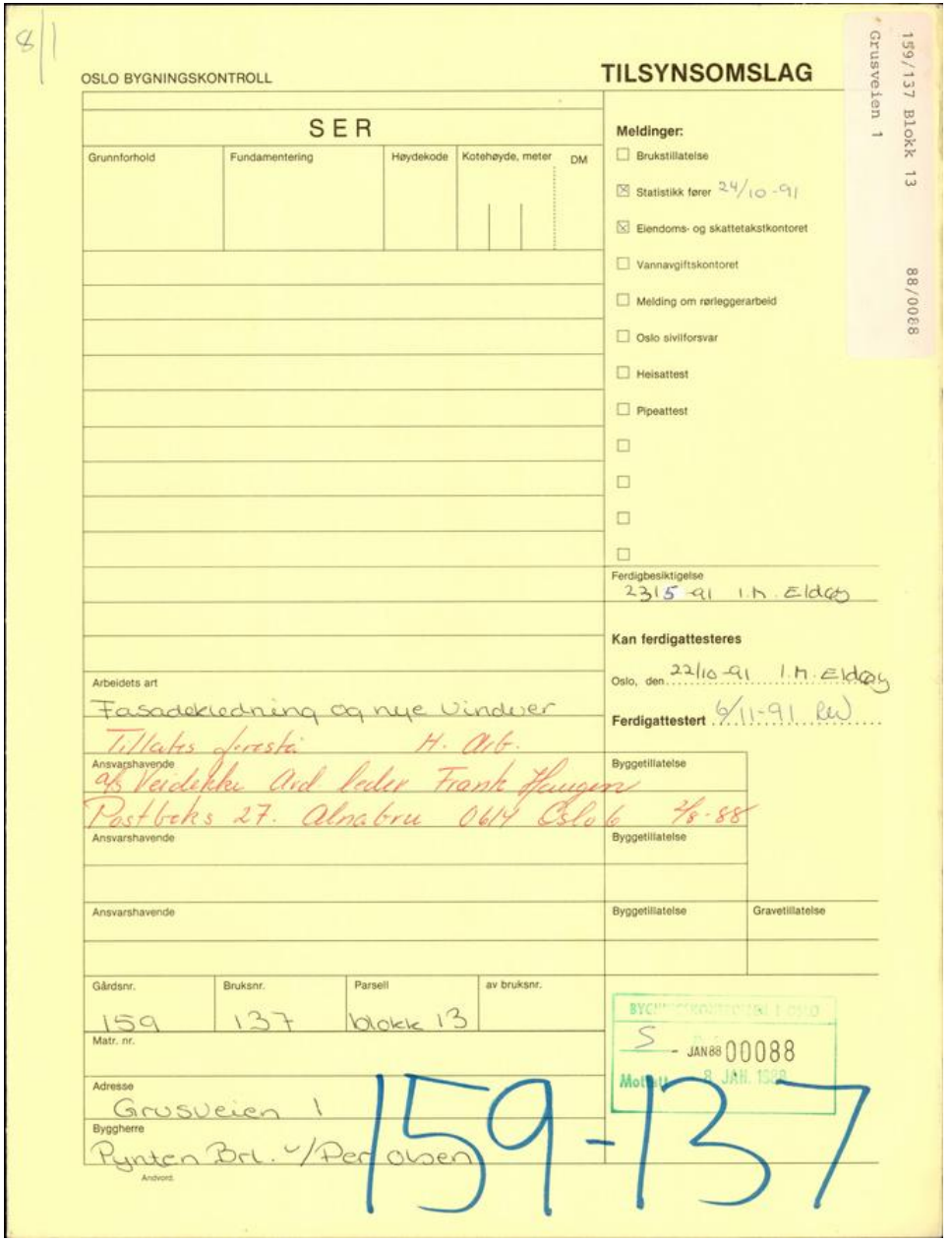
Dato
14.februar 1973

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

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

SKL C-16. 10 000. ANDVORD.



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

159/137 Blokk 13
Grusveien 1
88/0088

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 24/10-91
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse
23/5-91 I.M. Eldøy

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 22/10-91 I.M. Eldøy

Ferdigattestert 6/11-91 RW

Arbeidets art
Fasadekledning og nye vinduer

Tillates forøvrig H. Arb.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
v/ Veidekke Avd leder Frank Haugen Postboks 27. Alnabru 0614 Oslo 6	7/8-88	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	137	blokk 13	

Matr. nr.

Adresse
Grusveien 1

Byggherre
Pynten Brl. v/Per Olsen

Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
5 - JAN 88 00088
Mottatt 8. JAN. 1988

159-137

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	159/0137 Grusveien 1 Blokk 13	Journalnr.	88/0088
Arbeidets og bygningens art	Fasadekledning og nye vinduer	Innlevert	08.01.88

Byggherre: Pynten Brl. V/Per Olsen, Granittvn. 5, 1158 OSLO 11

Byggemelder: Thams og Gaare Ark.Kont., Drammensvn. 6, 0255 OSLO 2

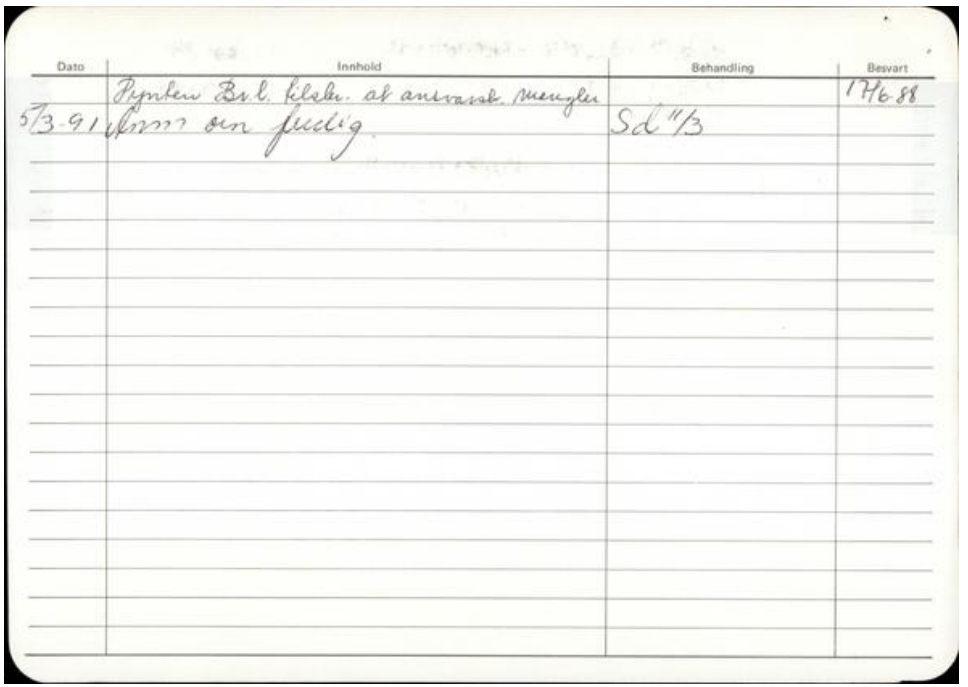
Ansvarshavende: Avd. leder Frank Haugen Veidekke

A	30-6-88	Byggetillatelse	2/8-88
A	1-8-88	Byggetillatelse	
A			

UTTALELSER		APPROBASJON				FERDIGKONTROLL	
		Dato	N.nr.	Tillat påvist	Gravetillatelse		
Byplankont.		24/3-88	350				
Helseråd			Bet. 5/5-88	B			
Brannvesen		Dato	N.nr.	B1			
			Bet.	C		Mangler rettet 22/10-91	
		Dato	N.nr.	D		Pipeattest	
			Bet.	E		Hageattest	
		Dato	N.nr.	F		Heisattest	
Gransking	Hanche 20/1-		Bet.	G		Refusjon	
	Bugge 20/1-	Dato	N.nr.	H			
			Bet.	I			
		Dato	N.nr.	J			
			Bet.	K		Ferdigattest 6/11-91	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2



Dato	Innhold	Behandling	Besvart
	Pynten Br.l. Kirkh. at anvisn. mangler		17/6 88
5/3-91	Anm. om frist	Sd 11/3	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300604-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Dato: 16.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRUSVEIEN 1	Eiendom:	159/137/0/0
Tiltakshaver:	Pynten borettslag	Adresse:	Mellombølgen 50, 1158 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRUSVEIEN 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300604			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart			1/7

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2015 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Pynten borettslag, Mellombølgen 50, 1158 OSLO, pynten@styrerommet.net

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mellin-Olsen, Geir ark.kontor
Nesbruveien 80

1360 NESBRU

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960048349	96/72299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	28. oktober 1996

Arbeidssted : 159/0137 Grusveien 16
Byggherre : Pynten Brl. v/Langmo, Grusveien 16, 1158 OSLO
Arbeidets art: TAK OVER BALKONGER

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter tak over balkonger i 4.etasje og dels 1.etasje.

Søknad med tegning nr.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent**
- **Redgjørelse for farger og materialer er innsendt og godkjent.**
- **Redegjørelse for konstruksjoner være godkjenst.**

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Området omfattes av stadfestet plan S-438,16.05.52 og er regulert til byggeområde for boliger.

Søknaden.
Søknaden omfatter tak over balkonger i 4.etasje og dels i 1.etasje.

Spesielle forhold.
Redegjørelse for farger og materialer må innsendes.
Redegjørelse for konstruksjoner må innsendes.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for kontruksjoner er godkjent
3. Redegjørelse for farger og materialer er godkjent. ✓ 23.12.96 OK-EG

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	960048349	97/89
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anatole Ouedraogo	2. januar 1997

Arbeidssted : 159/0137 Grusveien 16
Byggherre : Pynten Brl. v/Langmo, Grusveien 16, 1158 OSLO
Arbeidets art: TAK OVER BALKONGER

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 28.10.1996 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

Ikke nødvendig

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pynten Brl. v/Langmo
Grusveien 16

1158 OSLO

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960048349	97/62357
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anatole Ouedraogo	21. oktober 1997

Arbeidssted : 159/0137 Grusveien 16
Byggherre : Pynten Brl. v/Langmo, Grusveien 16, 1158 OSLO
Arbeidets art: TAK OVER BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl. : 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424 Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	159/1 bl.13 Pynten, Lambertseter	Journalnr. 58/1808.	Tegn.nr. 1-2-3-4-
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 10/7-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Tlf. 33 62 80.		
Byggemelder	Ark.ne Rinnan & Tveter, Torggt. 17, Tlf. 42 10 04.		

RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 7/8-58 på områdekartet.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd, som i möte den 3/9-58 fattet följende v e d t a k :

"I medhold av bygningsvedtektens § 67,2 godkjenner bygningsrådet de på tegningene viste dobbeltbalkonger på betingelse av at balkongfremspring ikke blir over 1,35 m. "Skillevegg" på dobbeltbalkongene må ikke utföres som "tett" vegg, men av ugjennomsiktig glass eller lignende. Balkong foran kjökken godkjennes som vist på tegning. Undersiden av alle balkonger forutsettes malt hvite.

Det må skaffes tilstrekkelige loftsboder og kjellerboder og kottplass overensstemmende med bygningsrådets regler (se vedlegg) vedtatt 26/9-1956.

Det må gjöres nærmere rede for ytterveggenes utförelse og materialer. I tilfelle "mineralmaling" skal godkjennes uten at veggen pusses utvendig, må det mures med helt fulle fuger. (Både liggefuger og ståfuger). Bygningskontrollen har erfaring for at dette kan gjöres mangelfullt og da vil det ikke bli tilfredsstillende bare med vannavvisende maling utvendig.

Forövrig vises til de betingelser som er stillet av Oslo helseråd den 13/8-1958 og av Oslo brannvesen den 18/8-58.

Helserådets og brannvesenets pålegg må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 13/8- og 18/8-58.

Regler for lysforhold i påbudte trapper i Oslo må följes, jfr. vedlagte cirkulære nr. 40/53.

Regler for innredning av birom etc. vedlegges, se cirk. nr. 55/56.

Byggearbeidet forutsettes utfört på en slik måte at eksisterende vegetasjon blir minst mulig skadet. Det må snarest mulig konfereres med Parkvesenet.

Forövrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt pkt.1 og 7.

Fortsettes

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

X	A. Ansvarshavende være godkjent.	☐	G.
	Tegningene være stemplet		
X	B. [illegible] fra Byggeløvekontoret, [illegible] tlf. * 41 01 50. Roald Asmundsensgt. 4	☐	H.
X	C. Melding foreligge fra vedkommende om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.	☐	I.
		☐	J.
☐	D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.	☐	K.
X	E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.	☐	L.
☐	F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.	☐	

Oslo, bygningskontrollen, den 29. september 1958.

Y. Riis.
bem.

R. Glasø-Olsen.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plasseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitektene Rinnan - Tveten,
Torggt. 17,

O s l o .

26. januar 1960.

arkitekt Glasö-Olsen

RGO/SH 58/1808

Boligblokk på gnr. 159/ bnr. 1, Blokk 13, 14, 15, 16, 17,
Pynten, tilhörende: OBOS.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel-nr. 6 samt brev av 13/1-60 approberes.

Etter Bygningskontrollens mening, bör dören slå ut fra söppelrommet.

Byggelöyvekontorets stempling av den nye tegning er unödvendig.

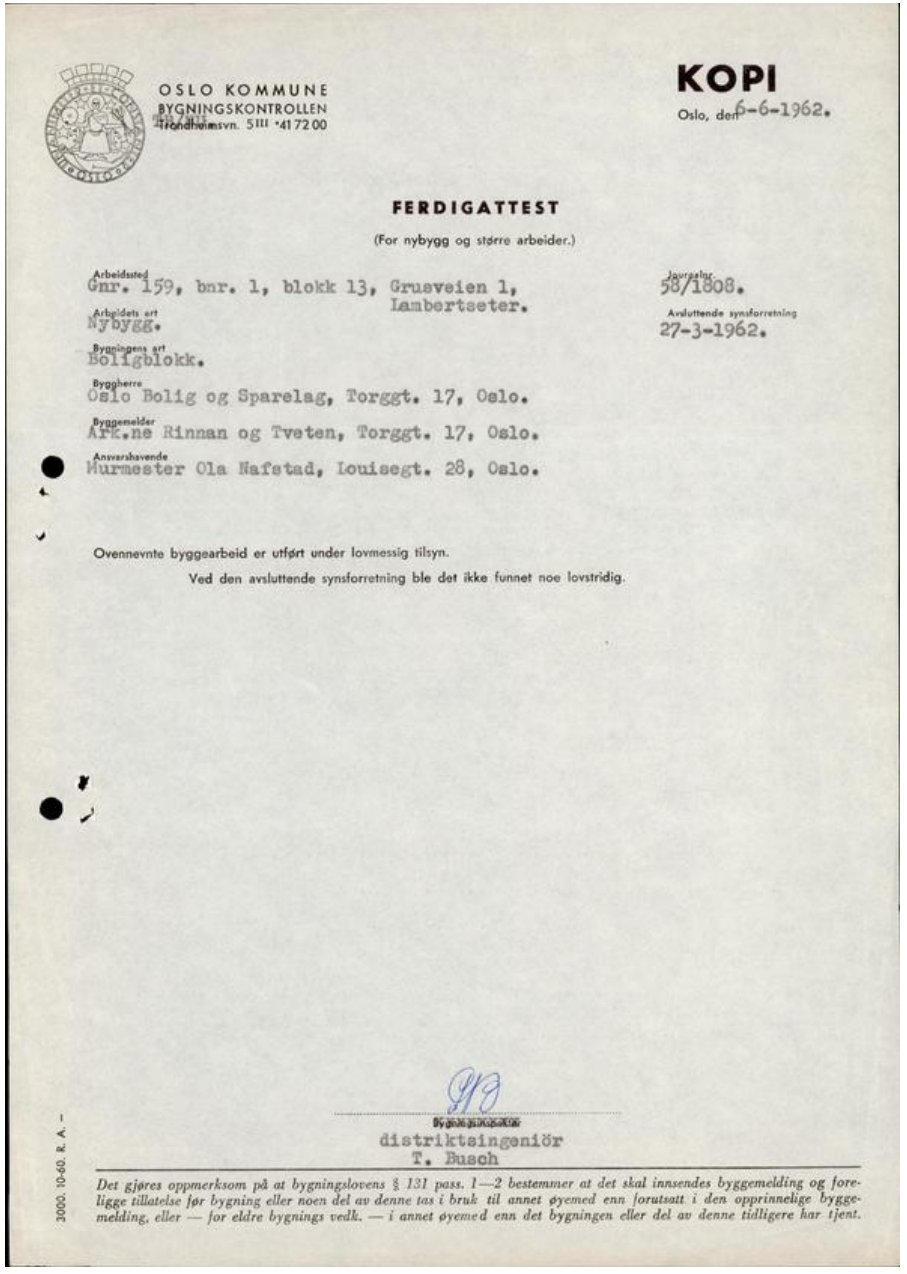
Tidligere approbert tegning med vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

For övrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad.
bem.

R. Glasö-Olsen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 6-6-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 159, bnr. 1, blokk 13, Gruseveien 1, Lambertseter.

Journalnr: 58/1808.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 27-3-1962.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder: Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester Ola Hafstad, Louisegt. 28, Oslo.

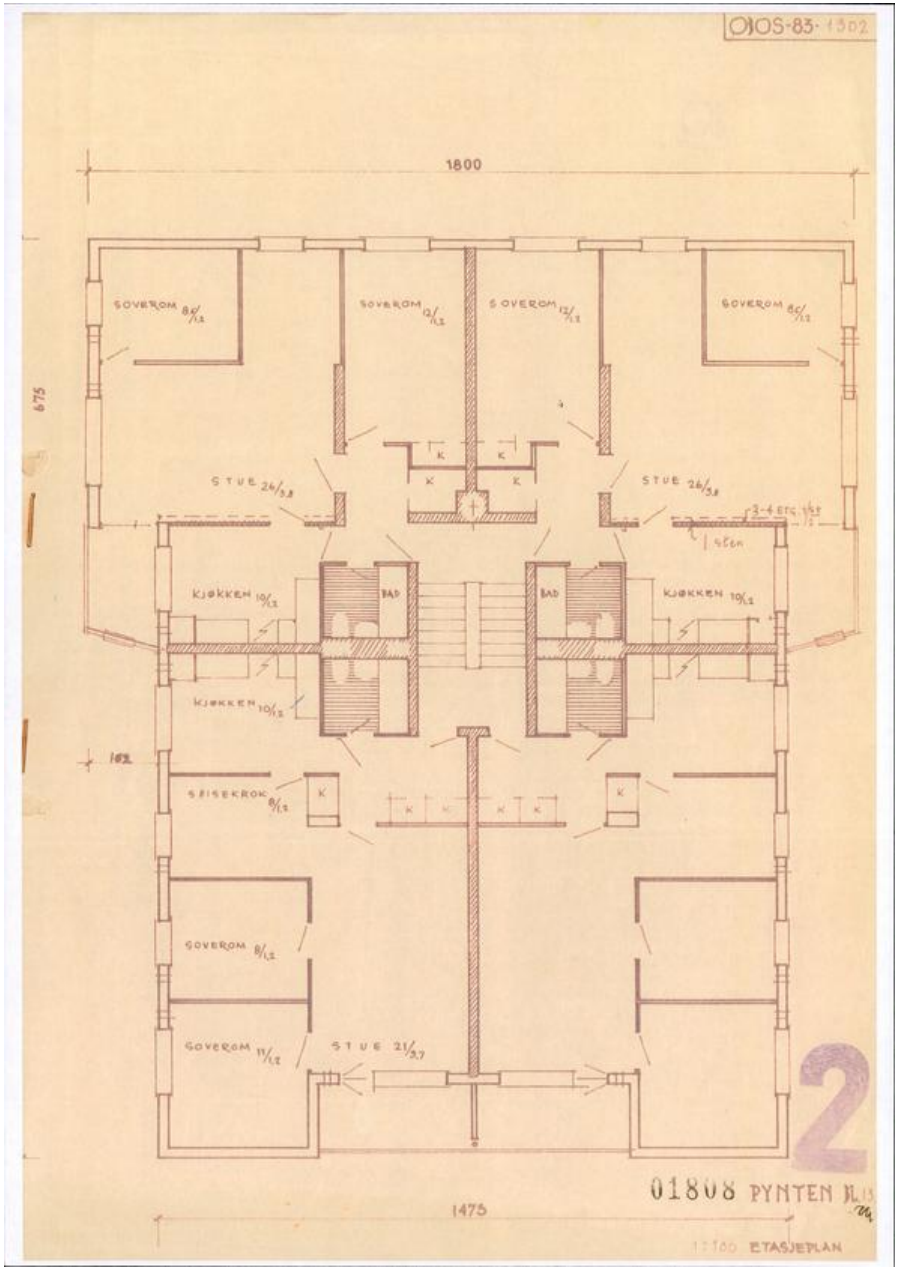
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

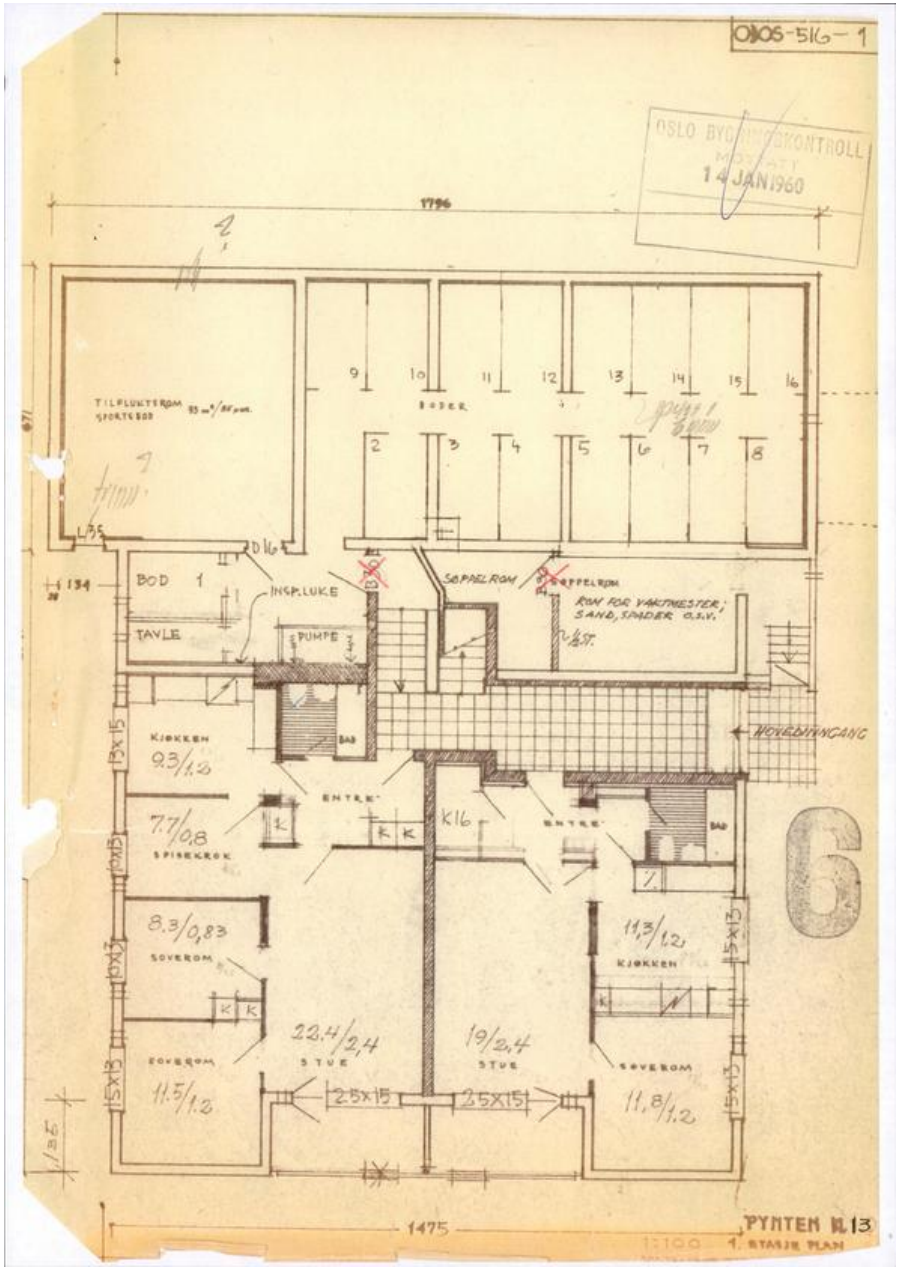
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

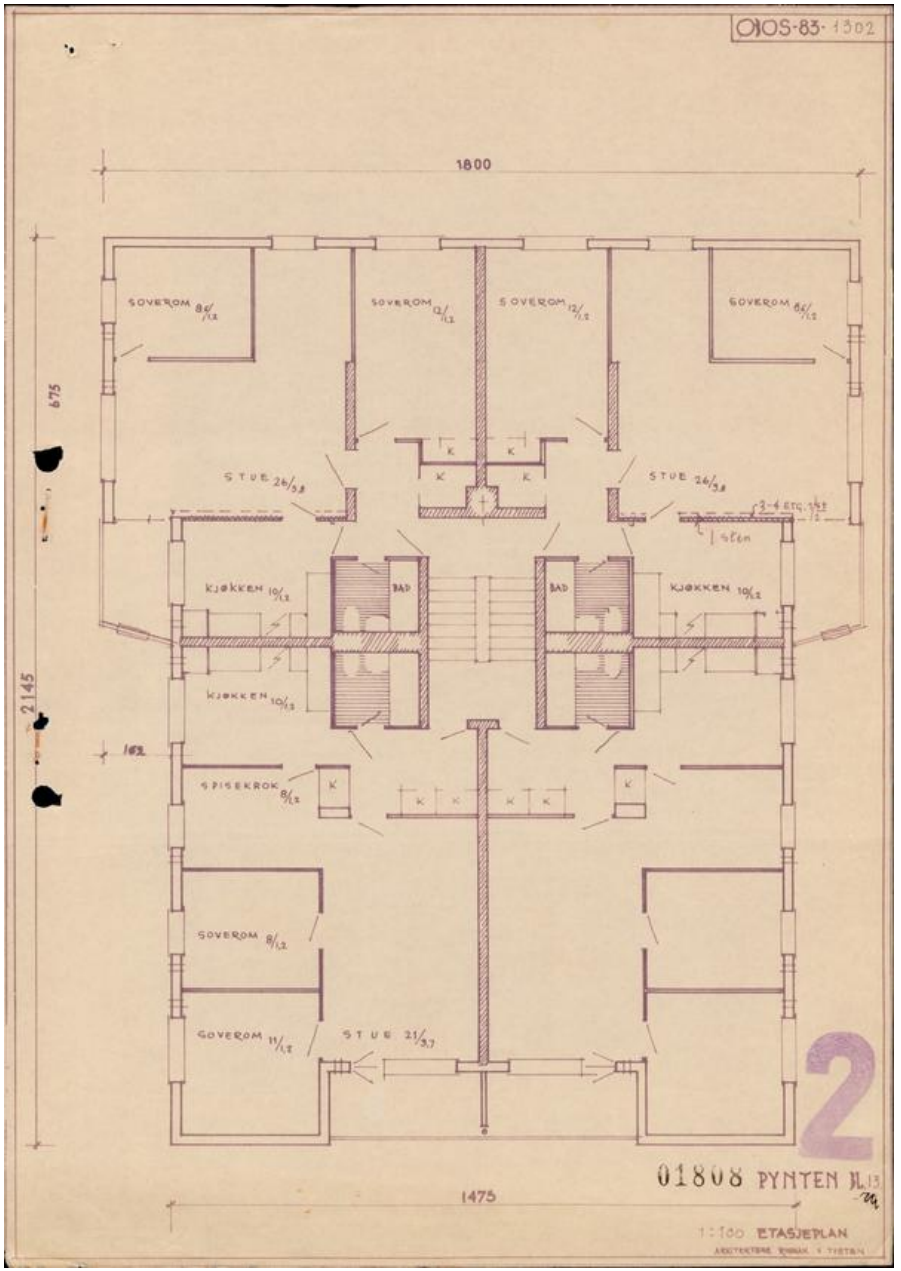
Byggekontrollør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –


OSLO-83-1502
1800
SOVEROM 8/1,2
SOVEROM 12/1,2
SOVEROM 12/1,2
SOVEROM 8/1,2
STUE 24/3,8
STUE 24/3,8
KJØKKEN 10/1,2
KJØKKEN 10/1,2
KJØKKEN 10/1,2
BAD
BAD
SPISEKROK 8/1,2
SOVEROM 8/1,2
SOVEROM 11/1,2
STUE 21/3,7
2
01808 PYNTEN BL.13
1475
1:100 ETASJEPLAN


OSLO-516-1
OSLO BYGNINGSKONTROLL
14 JAN 1960
1796
TILFLUKTSROM
SPORTSBOD
BODER
BOD 1
INSP.LUKE
TAVLE
PUMPE
SØPPELROM
ROM FOR VAKTMESTER; SAND, SPADER O.S.V.
HOVEDINNGANG
KJØKKEN 9.3/1.2
7.7/0.8
SPISEKROK
ENTRE
BAD
8.3/0.83
SOVEROM
22.4/2.4
STUE
19/2.4
STUE
11.3/1.2
KJØKKEN
11.5/1.2
SOVEROM
11.8/1.2
SOVEROM
2.5x15
2.5x15
6
PYNTEN BL.13
1475
1:100 1. ETASJE PLAN


OIOS-83-1302
1800
SOVEROM 8½
SOVEROM 12½
SOVEROM 8½
STUE 24/3,8
STUE 24/3,8
3-4 ETG. 1½
I stein
KJØKKEN 10½
BAD
BAD
KJØKKEN 10½
KJØKKEN 10½
KJØKKEN 10½
SPISEKROK 8½
SOVEROM 8½
GOVEROM 11½
STUE 21/3,7
2145
675
1475
2
01808 PYNTEN
1:100 ETASJEPLAN

Skatteetaten

Dato
08.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 976 242 Andelsnr 227

Eiendommens adresse:

Grusveien 1, 1158 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 324 497
Som sekundærbolig:	kr 5 297 987

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

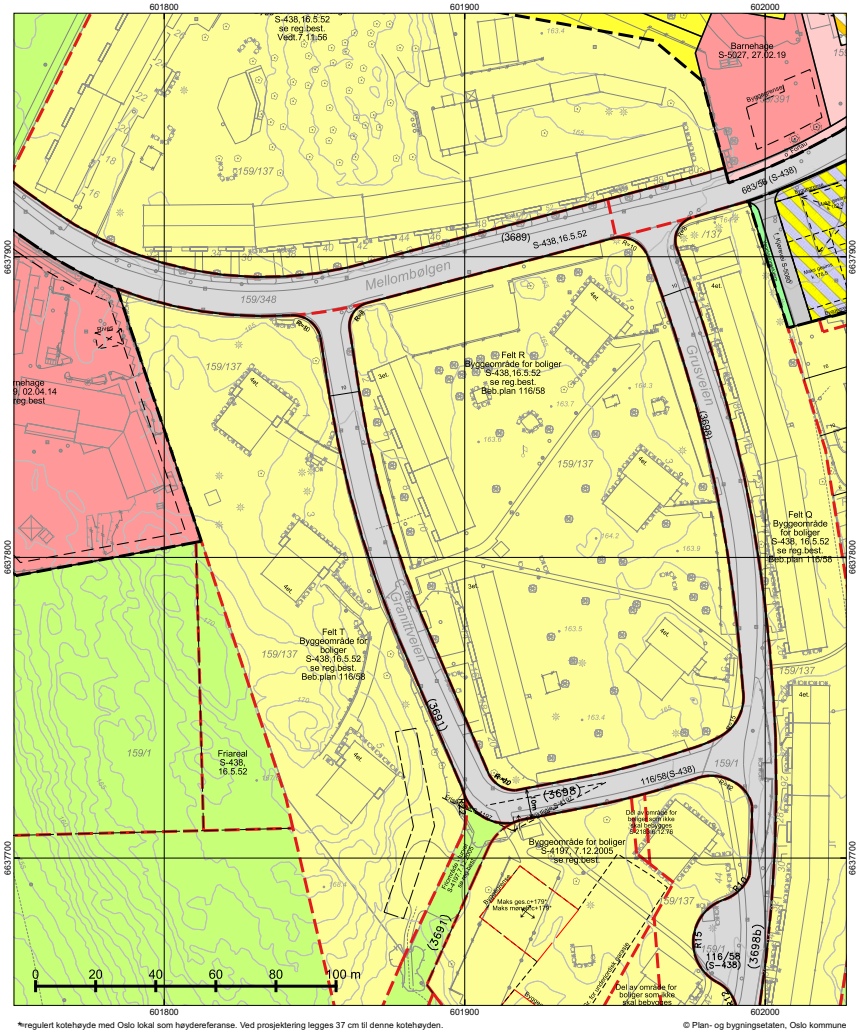
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144210/ 86513672
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP
Adresse: GRUSVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/137

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144210/ 86513672
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP
Adresse: GRUSVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/137

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

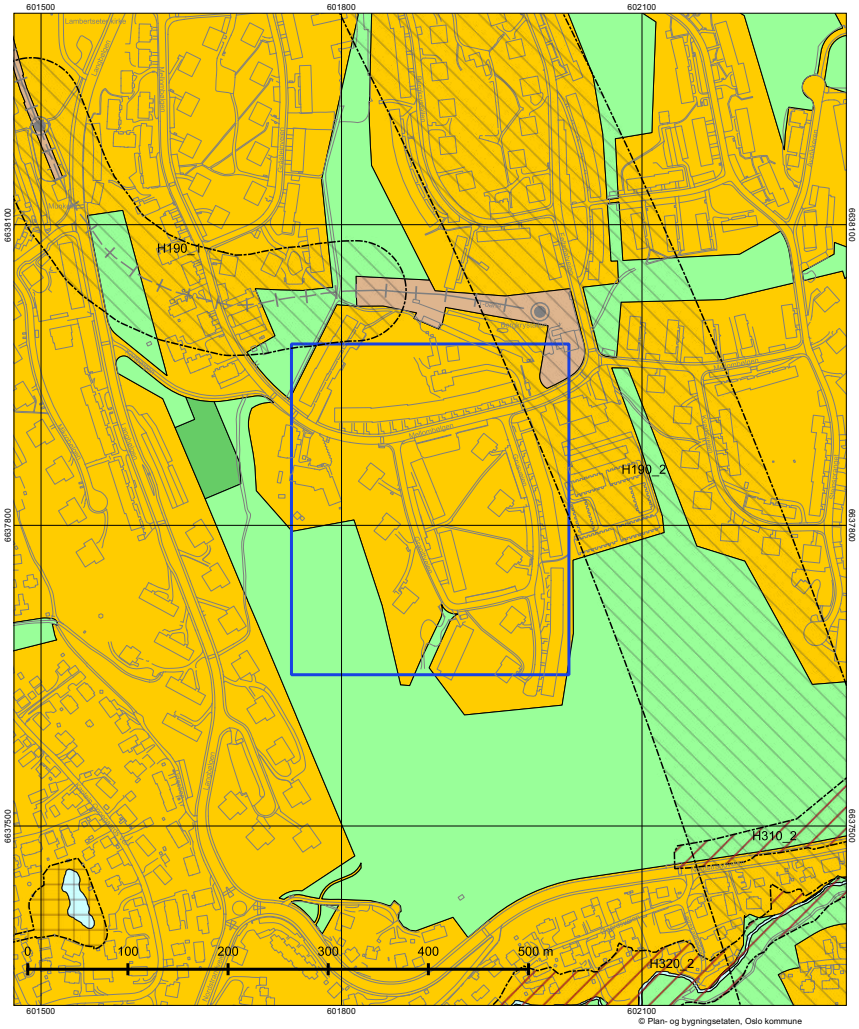
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



Oslo

Dato: 05.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144210/86513672
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

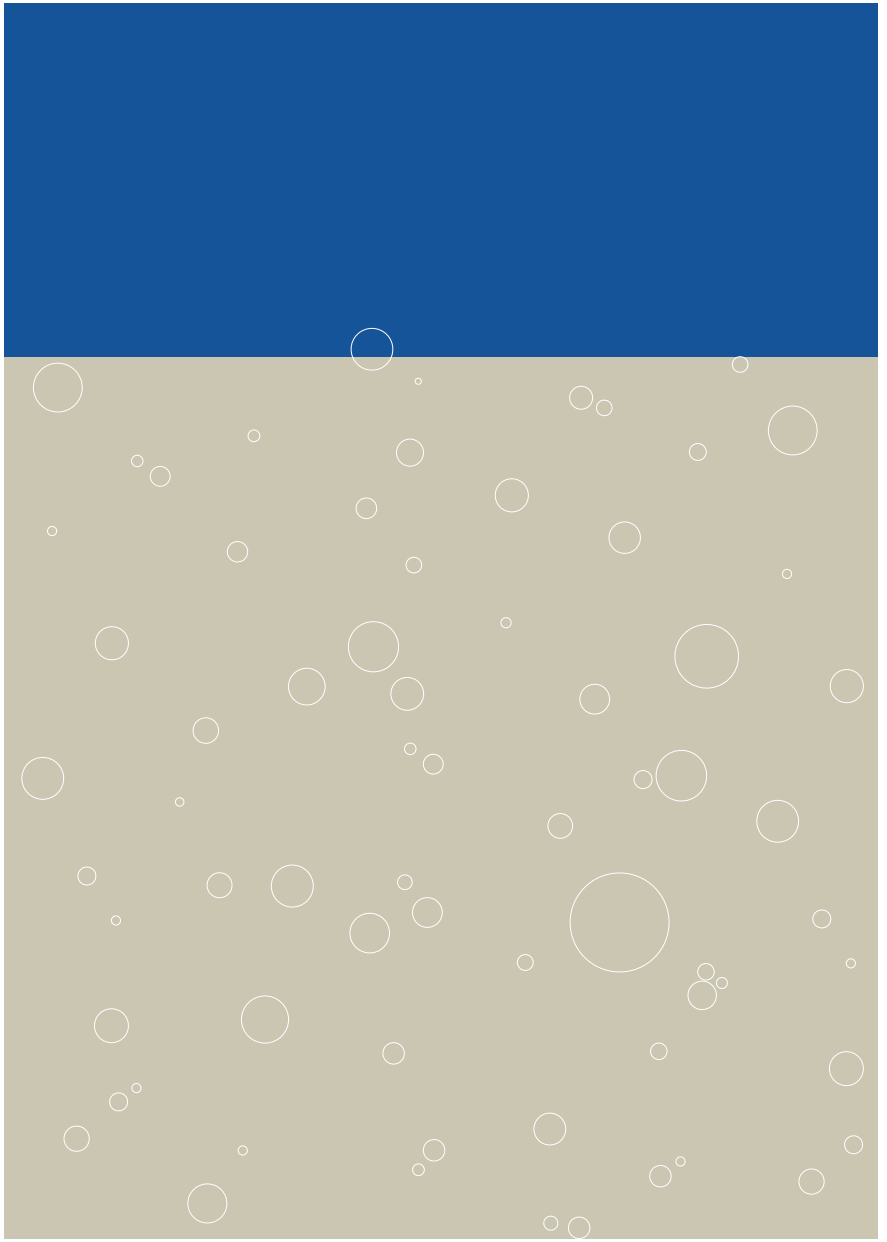
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

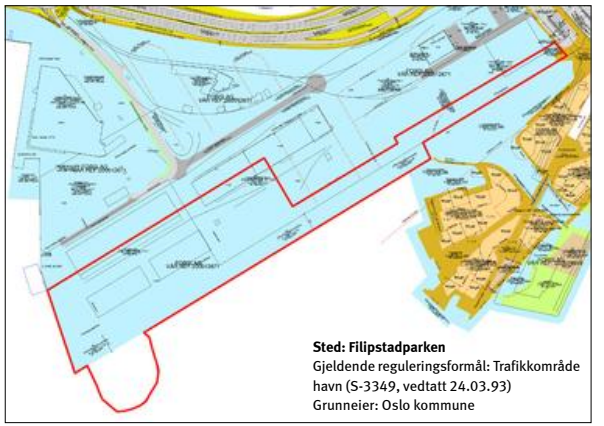
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

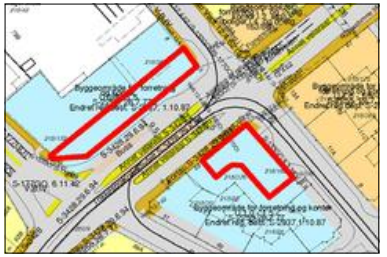


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

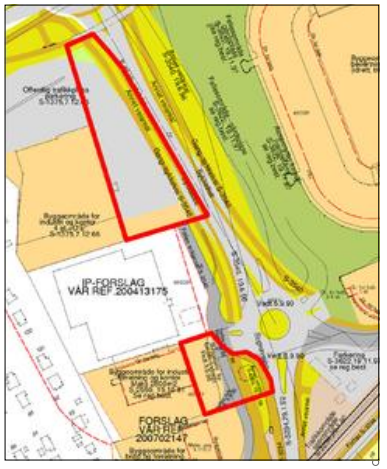
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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





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



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

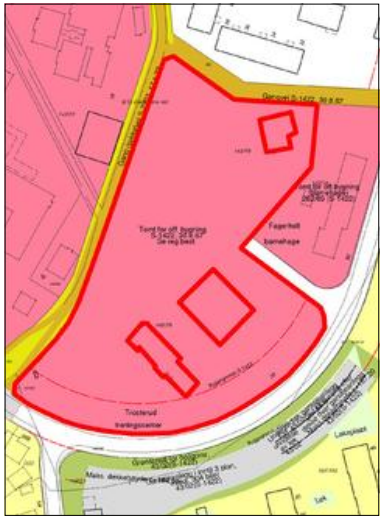
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

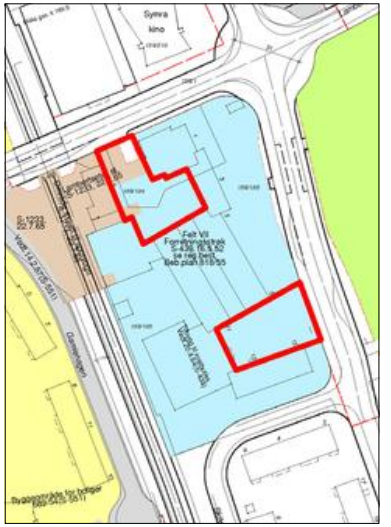
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	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 grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

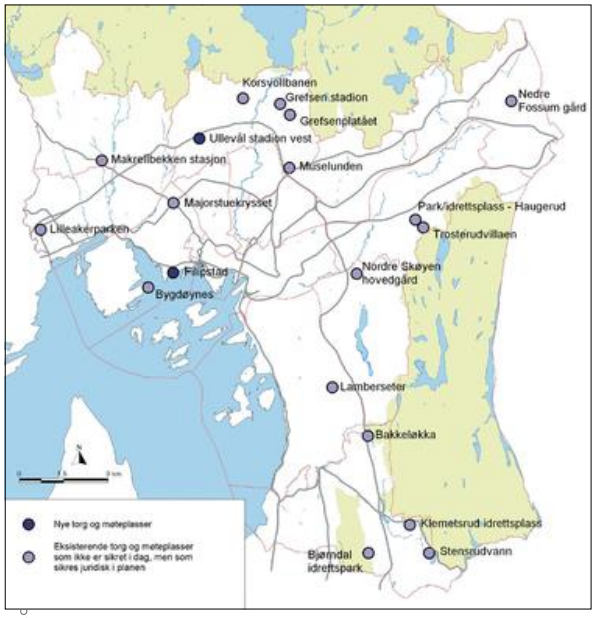
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



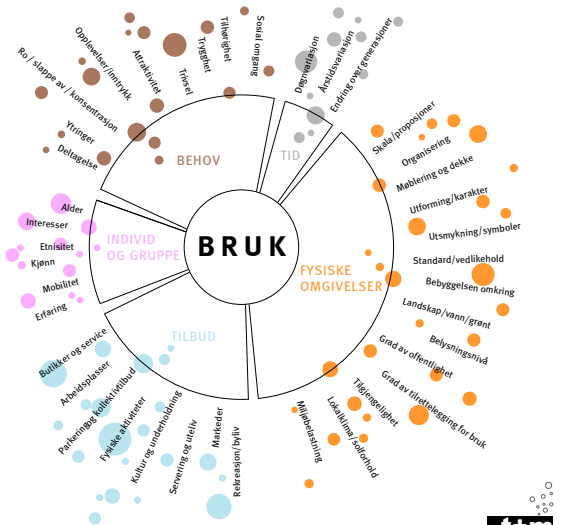
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



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



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



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

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

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

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

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





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

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

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

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



6.2 Sosiale utfordringer

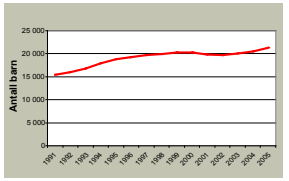
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og innsgjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

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

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

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

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

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

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

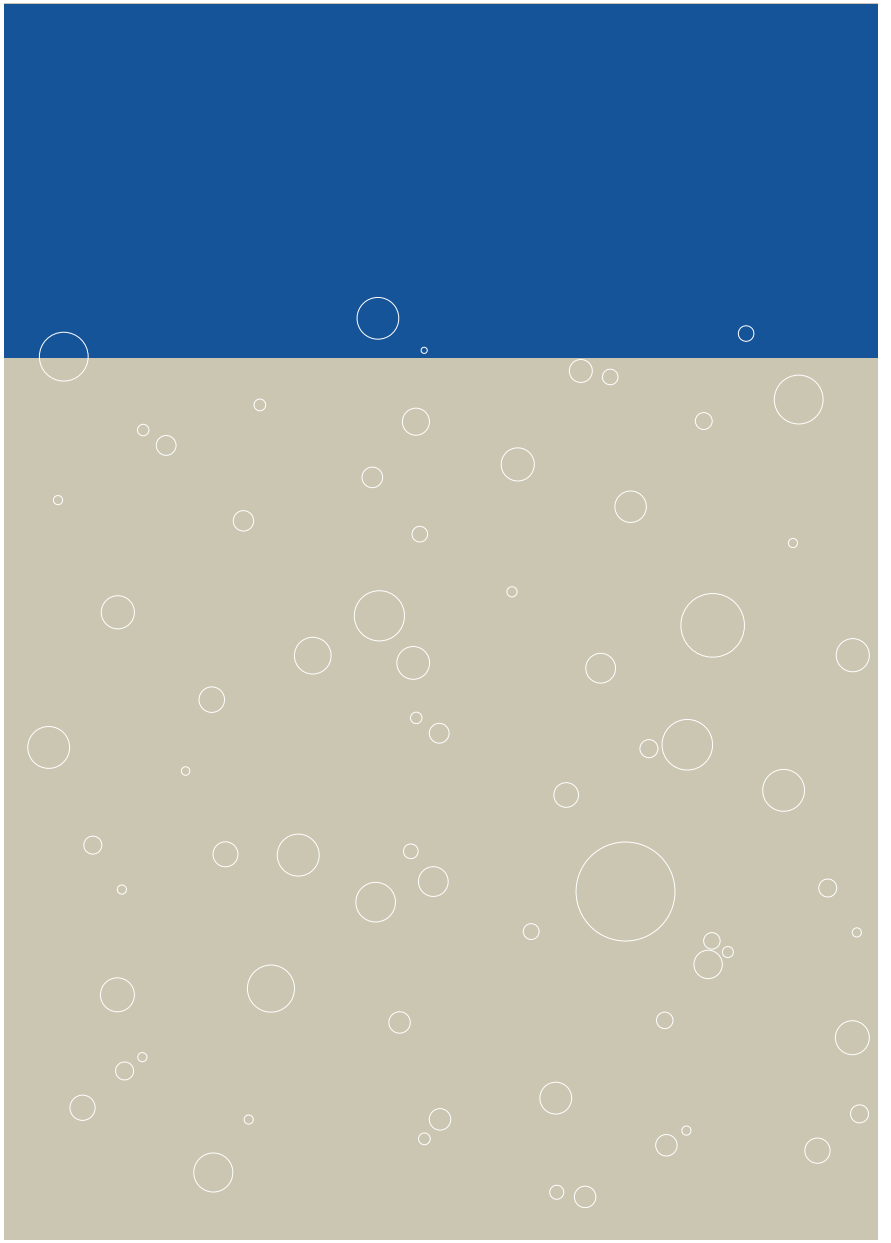
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kenny Nguyen
GRUSVEIEN 1

Dato: 05.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513672
8576212

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20250605 for GRUSVEIEN 1.

GNR. 159 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

66329 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

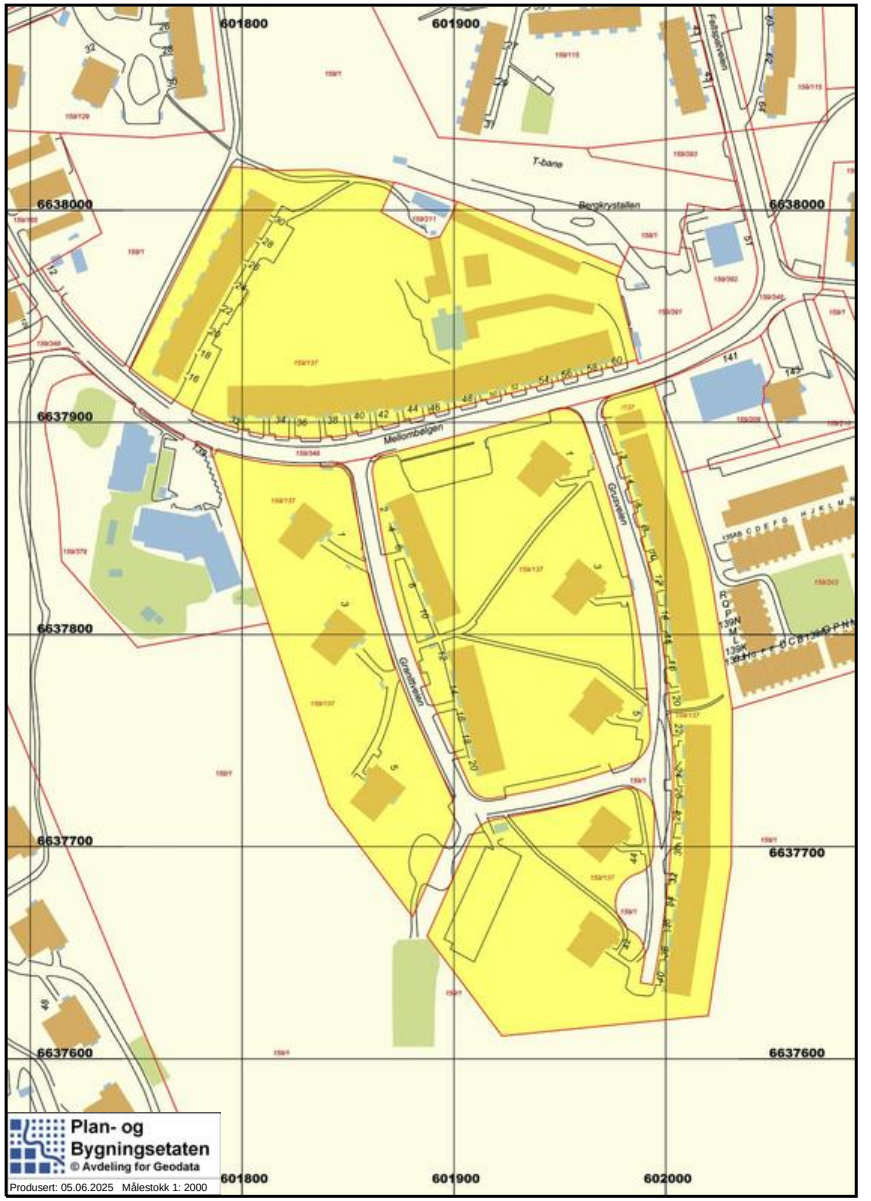
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

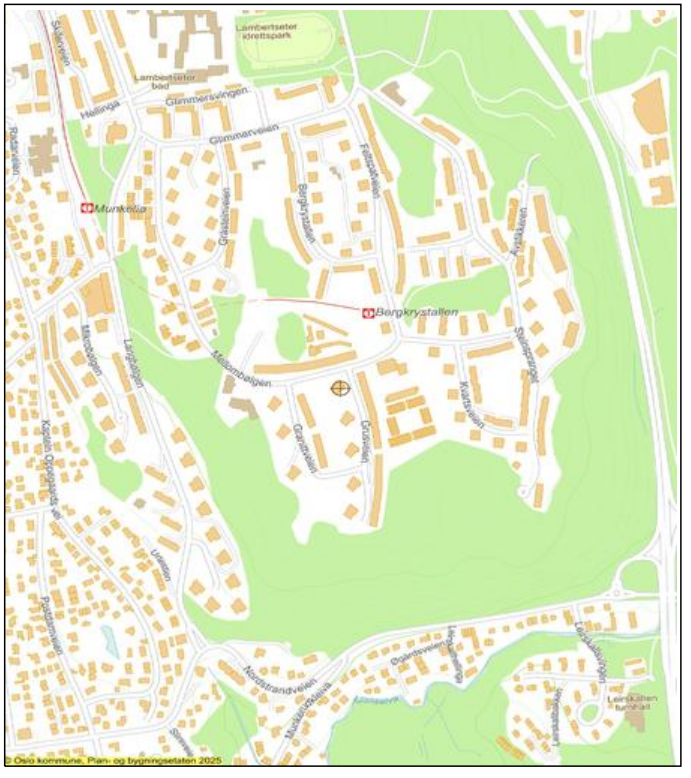
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Grusveien 1 **Bydel :** NORDSTRAND

Gnr bnr : 159 / 137 **Skolekrets (2020/2021):** Lambertseter



Dato: 05.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Grusveien 1 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.06.2025

Oslo

S-5027

BERGKRYSTALLEN TORG. Detaljregulering for gnr. 159 bnr. 211 og del av bnr.1 og 37

Vedtaksdato: 27.02.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201109678
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5027
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bergkrystallen torg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr 159, bnr. 211 og del av bnr. 1 og 137.
Kartnummer OSO-201109678-2, datert 10.06.2015 og revidert 12.12.2017.

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for en opprustning og stedstilpasset fortetting ved Bergkrystallen T-banestasjon, med etablering av torg, boliger, barnehage og noen publikumsrettede funksjoner ved torget.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser til hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder både takvann, overflatevann og drensvann. Valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Bevaring av trær

Trær avmerket på plankartet skal bevares. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor rotsonen tillates ikke. Bevaringsverdige trær kan felles på grunn av høy alder eller sykdom. Bevaringsverdig tre som felles skal erstattes av nytt tre som kan vokse til samme størrelse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6750 m² BRA. Av dette kan forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning utgjøre maks 2000 m² BRA og barnehage maks 700 m² BRA.
Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens

bruksareal med 50 % av planens bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrense for parkeringskjeller som vist på plankartet. Mot torget skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen.
Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun mindre oppbygg for heis og trapp til tak samt rekkverk for takterrasse, levegger, pergolaer og møblering av uteoppholdsareal på tak. Alle ovennevnte oppbygg bortsett fra rekkverk, skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med min. 2,0 m. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.

2.1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen som ligger langs Feltspatveien.
Avkjørselen skal anlegges vinkelrett på offentlig vei.

2.1.4 Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringskjeller som vist med bestemmelsesgrense for parkeringskjeller på plankartet.
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 til 1,2 antall plasser per 100 m² BRA bolig.

Det kreves ikke bilparkeringsplasser for øvrige reguleringsformål utover det som angis i punkt 3.5.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig
20 plasser per 10 årsverk i barnehage
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 plasser skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal etableres i øverste garasjeplan.
Minimum 25 % av sykkelparkeringen på bakkeplan skal plasseres under tak. Sykkelparkering skal i størst mulig grad være sentral i forhold til inngangsparti på bygninger.
Det stilles ikke krav til bilparkering for næringsformål.
Varelevering skal skje fra torget.

2.1.5 Støy

Boliger kan etableres i gul støysone, forutsatt at de er gjennomgående eller har en stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom i hver boenhet, skal ligge mot stille side.

Støynivå på uteoppholdsareal på tak og på minst 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Barnehage kan etableres i gul støysone, forutsatt at minst en fasade er mot stille side og at uteoppholdsareal har soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

2.1.6 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning, vertikalnivå 1

Under terreng tillates kun boder, adkomst til parkeringsanlegg, tekniske rom og parkering for bil og sykkel.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning felt F1 samt boligbebyggelse, felt F2, vertikalnivå 2

2.3.1 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging.
Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg på tak som heis/trappeoppbygg, rekkverk, takterrasser, levegger, pergolaer og møblering av uteoppholdsareal skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming. Rekkverk for takterrasse skal utformes som del av fasaden og ha samme materialbruk..
Fasadene på blokka langs stasjonen skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/fargebruk og ha en vertikal forskyvning på minimum 0,5 m sentralt i fasaden.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Det skal legges forretnings- og bevertningslokaler med en utadrettet karakter i 1. etasje mot torget. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet på torget.
Førsteetasje i felt F1 skal ha høyde på minimum 4 meter. Fasade mot torget skal ha inngang fra torget og utformes med klart glass som hovedmateriale.
Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2,0 meter utenfor veggliv. Balkonger kan krage utenfor byggegrensen/formålsgrensen. Mot torget skal høyde under balkong være minimum 7 meter.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle tak som ikke er en del av uteoppholdsarealet, skal opparbeides som grønne tak.
Likeretter for T-bane kan flyttes til sporområde eller inn i ny bebyggelse.

2.3.2 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks. 35 % leiligheter med 35-50 m² bruksareal (BRA). Minimum 50 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert.
I felt F2 skal leilighetene i 1. etasje gå over to plan.
Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

2.3.3 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken.
Samlet felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 450 m^2.
Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.
Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig med hovedvekt på større tresorter, plen og en ballplass på minst 200 m^2 som plasseres sør for likeretteren. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Grunnbelysning og effektbelysning skal utgjøre en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området, og lys som vender oppover skal begrenses. På nordsiden av blokken, langs T-banen, skal det være en sone med skjermende beplantning/forhage.

2.3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av uterealer for boligene, terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangveg, oppholdsarealer, lekearealer, ballplass, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, materialbruk, adkomst for brannbil og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.4 Boligbebyggelse, felt F3

Felt F3 skal ha samme bestemmelser som den til enhver tid gjeldende boligregulering for eiendommen sør for felt F3.

2.5 Barnehage

2.5.1 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal være minimum 19,2 m² pr. barn. Barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.
Barnehagens uterealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Eksisterende trær skal bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.
Det kan tilrettelegges for at bygningens takflate kan anvendes som utendørs leke- og oppholdsareal for barnehagen. Rekkverk skal i så fall utformes med transparent materiale og trekkes minst 1,5 meter inn fra fasadelivet.

2.5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av uterealer for barnehagen, terreng og

høydeforhold, vekstlag og beplantning, lekearealer, faste utemøbler, belysning, materialbruk og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Bruk

Torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser skal være offentlig.

3.1.2 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides en byggeplan og en belysningsplan for torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser. Denne skal godkjennes av Bymiljøetaten i Oslo kommune før det kan gis rammetillatelse for bygging av disse anleggene. Byggeplanen skal vise utforming, møblering, beplantning, materialbruk og overganger til tilgrensende områder. Belysningsplanen skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning.

3.2 Torg

Trær som er markert som trær som skal bevares skal kompletteres slik at det blir en sammenhengende trerekke langs det regulerte fortauet.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan tillates.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.
Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet, og skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området. Det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.
Det tillates i begrenset omfang løsninger for renovasjon på torg, så fremt dette er løsninger med oppsamling under terreng.

3.3 Fortau

Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Mellombølgen og Feltspatveien som vist på plankartet. Ved avkjørselen til Feltspatveien skal fortauet være gjennomgående med nedsenket kantstein.

3.4 Gangvei

Det skal opparbeides gangvei som vist på plankartet.

3.5 Annen veigrunn – grøntareal

Mellom gangvei og plattform skal det opparbeides en beplantet sone i 1 m bredde som vist på plankartet.

3.6 Parkeringsplasser

Innenfor område regulert til parkering skal det anordnes minst 40 takoverdekkede sykkelparkeringsplasser.
Det skal også etableres 2 bilparkeringsplasser for barnehagen og 2 plasser til sporveiens personell. Parkeringsplassene for bil skal skjermes med vegetasjon. En av barnehagens bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt og reservert for forflytningshemmede. Barnehagens bilparkering kan ha sambruk med andre funksjoner utenom barnehagens åpningstid.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal gangveg, fortau og torg som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal lettere fornyelse av asfalterte flater på plattformene på Bergkrystallen T-banestasjon, møblering på T-banestasjonen (belysning, informasjonselementer, lehus) og justering av plattformhøyden og -lengden være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagen være sikret opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første felt av F1, F2 og barnehagen skal område for parkering som vist på plankartet og beskrevet i bestemmelsene være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019 sak 26. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-2183

Endret reguleringsplan for gnr.159 bnr.1,136 og 137,Lambertseter, som reguleres til bygge-område for boliger og friområde.

S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.12.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601280
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4197

GRANITTVEIEN/GRUSVEIEN.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr.159, bnr. 137.Endres til byggeområde for boliger og friområde-turvei

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200304303

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200304303

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Reguleringsbestemmelser for: Granittveien/Grusveien, Gnr. 159, bnr. 137 og bnr. 1 (del av)

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket OP3-200304303 og datert 27.02.2004 og revidert 04.10.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til
- Byggeområde - boliger.
- Friområde - turvei.

§ 3. Byggeområde – bolig
Innenfor viste byggegrenser tillates maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet på inntil 4 etasjer. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 20 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 15 m^2 pr. plass og det tillates maksimum 7 parkeringsplasser på terreng. Boligbebyggelsen skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak. Heisoppbygg tillates inntil 1 meter over regulert gesimshøyde. Bebyggelsen skal plasseres med hovedretninger som angitt på plankartet. En trafo, ett trapperom til garasjeanlegget og 2 sykkelskur kan oppføres utenfor byggegrenser med maksimum 130 m^2 BYA samlet og der ingen enkeltbygg er over 50 m^2 BYA. Trapprommet og sykkelskurene skal ikke ha gesimshøyde over cote + 168 og skal plasseres parallelt eller vinkelrett på boligblokkene. Det tillates 1900 m^2 garasjeanlegg som ikke skal inngå i bebygd areal. Garasjeanlegget skal ligge helt eller delvis under planert terreng, dvs. inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng. Leilighetsfordelingen skal være minimum 50% 4- roms eller større og minimum 25% 3-roms eller større.

§ 4. Avkjørsel og parkering
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og plasseres nær inngang til bebyggelsen.

§ 5. Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og blant annet vise lekeareal, trapperom til garasjeanlegget og sykkelparkering. Garasjeanlegg skal ikke, eller bare utbetydelig, gå over planert terreng. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

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

V071156

Endring i forbindelse med forstadsbanestasjon ,gnr. 159 bnr. 1, Pynten.

V071156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.11.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603034
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

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

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-1179

Endret reguleringsplan av Bergkrystallen stasjon, Oslo.

S-1179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501323

Vedtaksdato: 12.01.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

11658

Bebyggelsesplan for nabolaget Pynten.

11658 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802904

Vedtaksdato: 18.02.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 64-0115/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grusveien 1 1158 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no