NORDVIK

Ekebergveien 33B

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ekebergveien 33B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms selveier med spektakulær utsikt - Originale tregulv - Bad 2020 - Kjøkken 2024 - Oppvarming/VV inkl.

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**111 050,-**
Totalpris	**4 499 036,-**
Fellesgjeld	**197 986,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 809,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ekebergveien 33B presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere en lys og tiltalende 2-roms selveierleilighet med flott beliggenhet høyt og fritt i Ekebergskrenten. Leiligheten oppleves som en meget høy første etasje og byr på spektakulær utsikt over byen. Rolig og skjermet beliggenhet med kort gangavstand til sentrum.

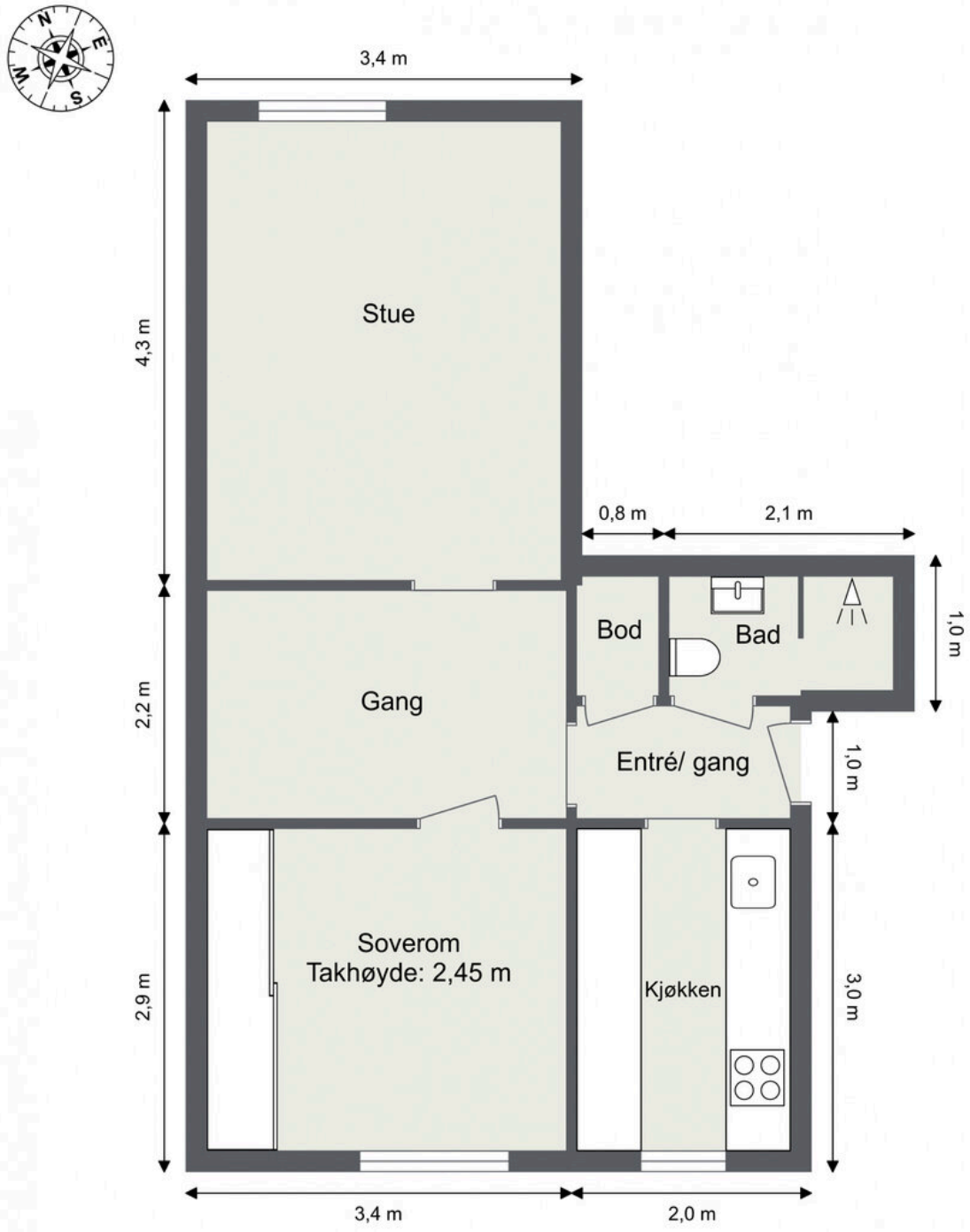
Høydepunkter;
God planløsning med smart arealutnyttelse
Originale tregulv
Hyggelig felles uteplass med sittegrupper og grill
Ingen forkjøpsrett
Utleie er tillatt
Vinduer fra 2023/2024
Kjøkken 2024
Bad 2020
Varmtvann, oppvarming og internett inkludert i felleskostnader
To boder
Kort vei til kollektiv transport og gangavstand til sentrum
Parkering etter venteliste

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 57 kvm

Ekebergveien 33 B
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon




SAMSUNG

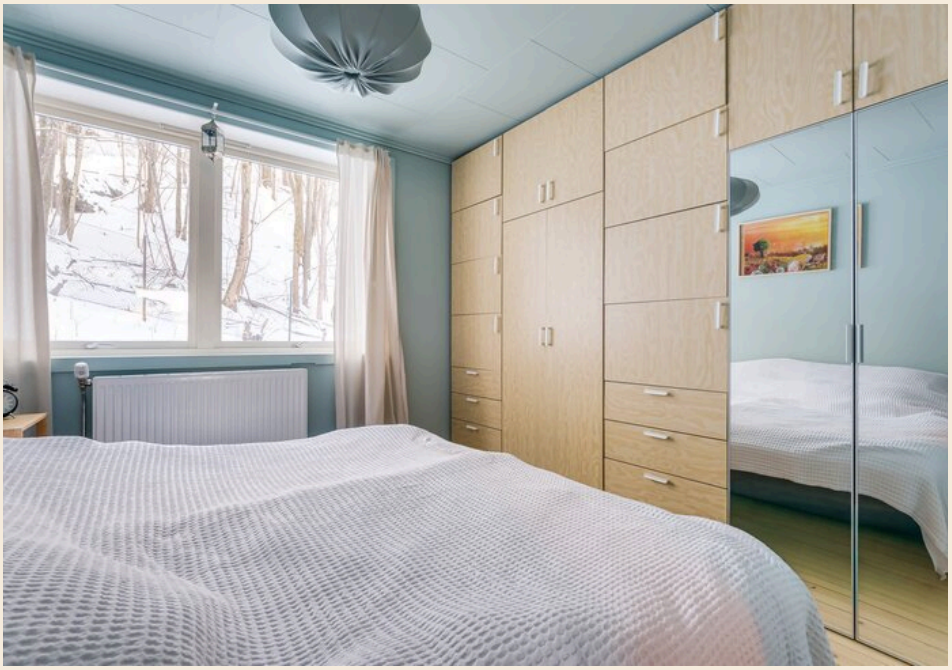

















KATT SAVNET


KATT SAVNET


EDVARD MUNCH
STENERSEN
22.10.21
MUNCH

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0024/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 33B, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 137, snr 23 i Oslo kommune

Selgere
Selina Kjærem-Ellingsen
Thorbjørn Nørgaard Skjævestad

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
197 986,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 387 986,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 499 036,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 512 036,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
BRA-e: 12 kvm. Det disponeres to boder på hhv. 4 m² og 8 m².
Total BRA: 57 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. Etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Leiligheten disponerer 2 boder, en i kjelleren og en på loftet på på hhv. 8 m² og 4 m².

Standard
Entré
Velkommen inn til en sjarmerende og hjemmekoselig entré. Her er det plass til å henge opp yttertøy i gangen. Ved inngangsdøren er det installert porttelefon med åpning til ytterdør.

Stue
Lys og hyggelig stue med plass til sofagruppe, spisebord, multimedia og tilhørende møblement. Det er originale tregulv og gjennomgående planløsning. Leiligheten har gjennomgående delikate fargevalg og løsninger. Fra stuen har du flott utsikt over byen.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert og montert av nåværende eier i 2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn samt frittståendekjøl/fryseskap. Det

er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt, og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og stor garderobeløsning. Rommet vender ut mot mot rolig skogsområde uten innsyn eller støy.

Bad
Pent flislagt bad med varmekabler, pusset opp i 2020 i regi av tidligere eier. Selger har ikke dokumentasjon på oppussing. Badet har flis på gulv og vegger, og taket er av pusset mur. Det er naturlig avtrekk og tilluft under dør. Innredningen består av nedfelt servant, speil, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne.

Bod
Leiligheten disponerer 2 boder på hhv. 4m² og 8m².

Parkering
Sameiet disponerer 21 plasser som fordeles av styret etter ansiennitet, faktureres i januar måned etter liste som styret utarbeider.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl AS Utført 06.05.2020 Vann og avløp tilkoblet servant. Montert servant og speilskap Dekkskive i dusjen Dekkskive utenpå dusjen Dekkskive på avløp og vann Rør lagt til dusj Lagt isolasjon og armering Montert WC Montert synlige stoppekraner.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelekterikeren Arbeid utført 25.10 2024 og 08.11.2024 Trekt tre nye kurser fra sikringsskap til kjøkken. Byttet innmaten til sikringsskap. Montert ny hovedsikring og overspenningsvern. Montert 1stk 20A, 2stk 10A, 3 stk 15A Etablert kurs til oppvaskmaskin. Sikret med 15A Etablert kurs til vaskemaskin. Sirket med 15A Etablert kurs til stekeovn. Sikret med 15A Montert komfyrvakt. Montert kabel og pluss på platetopp. Montert namsen 120 under overskap. Montert stikk til ventilator. Byttet 2 stikkontakter til nyere.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Byttet ut oljetank med varmepumpe i sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2024 og 2023. Ble gjort gjennom sameiet og et vindu på egenhånd. Trevinduer med 3-lags glass på soverom og kjøkken. 2-lags glass i stuen. Nytt kjøkken installert høsten 2024. Orginalgulv som er slipet. Nytt garderobeskap på soverom fra 2024. Installert en lettvegg i det som tidligere var stue. Dette fungerer nå som soverom. Sparkelt og malt vegger. Fikset lister. Malt tak.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Vannskade etter installasjon av nye radiatorer i 2025. Vannskaden er reparert høsten 2025.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Feil på temperaturregulator til badet. Tak på badet mangler. Lås til postkassen mangler. Stikk og lys i skapet på badet fungerer ikke. Mangler utforingslist på kjøkken.

Bygningssakkyndig
Stavern taksering AS v/ Eirik H. Brynhildsen

Byggemåte
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:

Bygård med fasade av pusset mur og teglstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Leiligheten har soverom, kjøkken, bad, gang og stue med god takhøyde og vindusflater som sikrer gode lysforhold.
Leiligheten ligger i høy første etasje uten innsyn.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. originalt bordgulv i alle oppholdsrom og hovedsakelig nyoppussede vegg- og himlingsflater. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminert benkeplate, godt med skap/benkeplass og og opplegg for vaskemaskin. Flislagt bad med varmekabler. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer - 2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Eier opplyser at vinduet skal være satt inn ved egeninnsats av tidligere eier og at det er vanskelig å åpne/lukke.
Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduene bør justeres eller utbedres slik at de fungerer som forutsatt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vindu eller karm.

Utvendig > Dører
Eldre B30 branndør mot oppgang. Døren har sikkerhetslås.
Vurdering av avvik: Det er avvik.
- Døren har noe sår/merker og pakning er slitt. Det er satt på ekstra pakning for å kompensere for utetthet mellom karm og dørblad.
Tiltak:
- Pakning bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet mellom karm og dørblad, dører mot oppgang skal være røyktette. Sår og merker på døren bør utbedres for å opprettholde brannmotstand og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brannsikkerhet, varmetap og økt risiko for trekk.

Innvendig > Overflater
Gulv: Originalt bordgulv i alle oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malte tak-ess plater, pusset mur på bad.
Mange overflater er pent oppusset. Vegger er i hovedsak helsparklet og malt. En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Vurdering av avvik:
- Det er flere avvik på overflater som: gliper under lister. Eier opplyser å ha montert disse selv og at gliper i hovedsak skyldes skjeve gulv. Ufagmessigheter som løse terskler og dårlig sparkling. Gliper mellom gulvbord.
Tiltak:
- Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvik som gliper under lister, løse terskler og dårlig. Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene kan være økt risiko for trekk, varmetap, støvinntrengning og redusert estetisk standard. Gliper mellom gulvbord kan også føre til ytterligere slitasje og mulig skade på gulvet over tid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver observert opp mot 20mm høydeforskjell på gulv i stue og 15mm på soverom.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Mindre skjevheter i gulvet vil normalt ha liten praktisk betydning. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring. Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik: Det er avvik.
- Dør til baderom er malt med leiremaling, kjøper må selv vurdere overflaten. Døren har fuktskade/svelling nederst på dørbladet.
Tiltak:
- Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring, og det anbefales å utbedre fuktskaden og eventuelt male med egnet maling for våtrom. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere fuktskader oppstå, noe som kan føre til redusert funksjon og levetid for døren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er delvis av kobber og delvis av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap, men deler av opplegg er inspisert via luke på bad.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannledningsopplegget er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid, mens andre deler er nyere.
Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales derfor å få gjennomført en vurdering av vannledningsanlegget av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning av eldre rør. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader som følge av alder og slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - hovedledninger
Hovedledningene som frakter vann rundt i bygget er eldre
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Rørene er eldre og eier opplyser at dert har vært lekkasje ved tilkobling til nye rør på kjøkken. Lekkasjen oppgis å være utbedret.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved behov, da alder og tidligere lekkasje indikerer økt risiko for nye lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsavbrudd i varmeanlegget, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert komfort.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er i pusset mur. Det er montert trebjelker men taket har ikke montert plater.
Vurdering av avvik: Det er avvik.
- Belegg/maling med avskalling, taket er ikke ferdigstilt med plater. Det er noe sprang (ujevnheter) på mosaikkflis og gjennomføring inn i sjakt er ikke tett.
Tiltak:
- Det bør utbedres avskalling på belegg/maling, og taket bør ferdigstilles med plater for å sikre tilfredsstillende overflate og redusere risiko for videre forringelse eller fuktskader. Utetthet ved gjennomføring til sjakt bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende ferdigstillelse og utettheter kan føre til økt slitasje, redusert levetid og risiko for fuktskader.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minst 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik på varmekilde. termostaten på varmekabler fungerer ikke, eier opplyser at det i dag er varme på gulvet men at den ikke kan justeres.
Tiltak:
- Termostaten på varmekablene bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt temperaturregulering og funksjon på varmekilden. Manglende styring av varmekablene kan føre til redusert komfort, økt energiforbruk eller i verste fall skade på gulvkonstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Det er synlige våtromsplater med smøremembran på vegg over flis. Det er ikke kjent om hele sluket og røropplegg ned mot etasjen under er skiftet ut. I taket på badet er det synlig del av sluk og røropplegg for etasjen over.
Vurdering av avvik: Det er avvik.
- Synlige gjennomføringer på vegg uten mansjett.
Tiltak:
- Det bør monteres rørmansjetter på gjennomføringene for å sikre tett overgang mellom rør og vegg. Manglende mansjetter gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, da vann kan trenge inn bak tettesjiktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning. Det er registrert svelling på servantskapet. Det er stikkontakt inne i speilskap som ikke fungerer. Lys på servantskapet fungerer ikke.
Tiltak:
- Servantskapet bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre utvikling av skade. Slike skader på inventar kan tyde på dårlig ventilasjon, og det anbefales å undersøke ventilasjonsforholdene for å redusere risiko for ytterligere fuktskader.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Fuktskade på servantskapet indikerer at ventilasjonen på badet ikke er tilstrekkelig.
Tiltak:
- Det anbefales å etablere løsning for mekanisk ventilasjon, enten lokalt for rommet eller sentralt for bygget. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Mindre avvik
Det er noen mindre avvik på kjøkkeninnredningen
Vurdering av avvik: Det er avvik.
- Endel dører er dårlig justert. Sokkel er dårlig tilpasset og er ikke trukket inn under skap.
Tiltak:
- Dører bør justeres, og sokkelen bør tilpasses slik at den trekkes inn under skapene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og oppsamling av støv og smuss.

Helse, miljø og sikkerhet
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og

sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på
befaringstidpunktet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og elektrisk anlegg bør gjennomgås.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det elektriske anlegget bør gjennomgås for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan medføre helserisiko for brukere av bygget. Det elektriske anlegget bør gjennomgås av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap, kombimaskin, oppvaskmaskin følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang med unntak av at seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 809,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, oppvarming, internett, vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter og felles forsikring.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 068 991,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 275 962,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har samarbeid med GlobalConnect, kostnadene er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B, orgnr. 931769340

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B består av 57 boligseksjoner og en næringsseksjon med tilliggende

fellesareal, som utgjør eiendommen gnr. 233, bnr. 137 i Oslo.

Boligseksjon Nr. 1, Vaktmesterleiligheten eies i fellesskap av alle seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B.
Leiligheten kan kun disponeres m.v. over av styret.

Sameiet har opparbeidet et flott felles uteområde med benker og grill.

Styret opplyser i mail til megler 23.02.26, at det nylig er utført diverse arbeid;
- Nye vinduer
- Oppussing av fasade
- Ny Hoveddører
- Montert varmepumper
- Byttet leverandør for trappevask.

De ser på å pusse opp trappeoppgangene, men det er fortsatt opp til vurdering.

Det er per 23.02.26 ingen planlagt arbeid som vil medføre økning av felleskostnader.

Oppsummering fra innkalling til årsmøte;
Etter installering av varmepumper så har vi ikke brukt langt så mye på oppvarming som ved tidligere fyring. Vi regner med at i vintersesongen 25/26 kommer vi til å bruke ca. 500.000kr. Vi ser derfor ikke noe behov for å ha så høye fellesutgifter. Vi tar det opp til vurdering i slutten av Mars. Styret har valgt å sette ned felleskostnadene fremfor å betale ned mer på lånet fordi lånet ble tatt opp for å gjennomføre oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen, blant annet rehabilitering av fasader. Dette er tiltak som øker og bevarer verdien på boligene. Når lånet er brukt til investeringer i bygget – som fasadeoppussing, tak, vinduer eller andre større tiltak – er dette kostnader som gir verdi over lang tid. Det betyr at både dagens eiere og fremtidige eiere får nytte av investeringen. Derfor er det rimelig at kostnaden fordeles over tid gjennom ordinær nedbetaling av lånet, i stedet for at dagens beboere alene skal betale det ned raskere. Vi kommer tilbake når vi vet nøyaktig hvor mye vi skal sette fellesutgiftene ned med.

Vi ønsker å pusse opp oppgangene våre denne våren. Dette inkuldere:
· Male vegger og rekkverk
· Feste rekkverk hvor det er løst samt utbedre feil og mangler.
· Fikse puss
· Fjerne linoleumsgulv og erstatte med epoxy
Budsjettramme settes til 1 700 000 mill
Dette er penger vi har på bok så vi trenger ikke å ta opp lån.

Loftsleiligheters mulighet for utvidelse ved kjøp av tilstøtende loftsareal/fellesareal,
Kjøper er ansvarlig for erstatning av berørte eieres behov for bodarealer

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal, på følgende vilkår:
A. Erstatningsboder
1.Det skal etableres erstatningsboder for bodareal som berøres av utbyggingen.
2. Erstatningsbodene skal plasseres i samme bygg eller annet tilgjengelig areal innenfor sameiets

Innkalling til årsmøte ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret og forretningsfører skal informeres om ny kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 197 986,-pr. 20.02.2026

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160984187
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 10 533 569,80
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har ingen sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Felleskostnader for selskapet har forfallsdato 20. i hver måned. Sameiet er etablert i 2023 med oppstart 01.10.2023. Sameiet var tidligere en velforening som besto av 8 ulike sameier. Disse er nå slått sammen og blitt til ett sameie. Det har ikke vært avholdt ordinært sameiemøte pt. men inkalling for 2026 har kommet inn.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 2.661.494,-. I 2026 er det budsjettert et overskudd på 605.899-. Årsaken til underskuddet var i hovedsak drift og vedlikehold, og energi/fyring. De hadde tidligere oljefyring, men har nå byttet til varmepumper og forventer en vesentlig mindre kostnad for fyring.

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven under innkalling årsmøte 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og uteareale ne.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83239347

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 414 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i et attraktivt område i et veletablert og rolig nabolag på nedsiden av Ekebergskrenten i Gamlebyen. Gamlebyen har en svært sentral beliggenhet med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å tilby. Området har gjennomgått en spennende utvikling de siste årene, inkludert utbygging av Fjordbyen, Barcode, Operaen, Bjørvika og Kværnerbyen. I umiddelbar nærhet finner du en søndagsåpen Bunnpris, en stor KIWI og Skrenten pizza, kjent for å servere en av byens beste pizzaer.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ekeberg er rett bak sameiet, et populært turmål med vakre grøntområder, skulpturpark og Ekebergrestauranten. Det er også flotte turmuligheter i Lodalen, med gangsti langs Alnaelva og Svartdalsparken. Du kan gå langs havnepromenaden som strekker seg fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen/Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner du også mathallen Vippa på Vippetangen med god mat og drikke, samt Salt som tilbyr matservering, sauna og konserter om sommeren.

Kun 15 minutters gange fra leiligheten når du Bjørvika, som vokser frem som Oslos nye sentrum, spesielt innen kultur med Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og fotografisk museum på Sukkerbiten. Området utvikler stadig nye konsepter innen restaurant, mote, kultur og bademuligheter - et virkelig spennende område! Blant restaurantene finner du blant annet Maaemo, Salome, Brasseri Rivoli, Vaaghals, Nodee sky, Åpent bakeri og Taylormade i Bispevika. Sørenga bad eller Operastranda er også populært på varme sommerdager.

For den treningsglade finnes FitnessRoom Kværnerbyen, Jordal Amfi, SATS Bjørvika, Barrys Bootcamp Barcode og Crossfit Gamlebyen. Det er et meget godt kollektivtilbud med både buss- og trikkestopp i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Fra Middelalderparken har du tilgang til trikkelinjene 13 og 19 som går til sentrum, Nationaltheateret, Majorstuen og Rikshospitalet. Du kan også ta busslinjene 34 og 74 fra det nærmeste busstoppet, Utsikten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.11.1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Dagens planløsning avviker fra de originale bygningstegningene. Soverom og stue er byttet om. Det er i tillegg satt inn en ekstra vegg mellom stue og soverom.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg i henhold til reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:
1937/303607-1/105 19.06.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 141

1937/303608-1/105 19.06.1937 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 141

1937/303609-1/105 19.06.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 141

1937/303611-1/105 19.06.1937 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Ekeberegvn 31B og 33B
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 137 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

1975/512384-3/105 25.06.1975 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 50000
Bestemmelse om forkjøpsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 600,-

Samlet skal selger betale kr. 141 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

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

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

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

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

Ekebergveien 33B

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	18 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	24 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	18 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 4 km

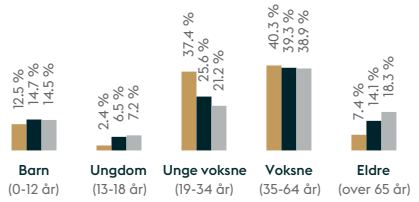
Offentlig transport

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ... 66 barn	7 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 75 barn	11 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	10 min
Ruinparken balløkke	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	14 min
Barry's Barcode	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ekebergveien 33 B, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 137, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2367 **Referansenummer:** BI1222

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Marthe Grønnslett Nordvik Bjørvika

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.

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branneller 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård med fasade av pusset mur og teglstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.
Leiligheten har soverom, kjøkken, bad, gang og stue med god takhøyde og
vindusflater som sikrer gode lysforhold. Leiligheten ligger i høy første etasje uten innsyn. Leiligheten holder normal standard med bl.a. originalt bordgulv i alle oppholdsrom og hovedsakelig nyoppussede
vegg- og himlingsflater. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminert benkeplate, godt med skap/benkeplass og og opplegg for vaskemaskin.
Flislagt bad med varmekabler.
Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet
i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 2023 og 2024
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom
Eldre B30 branndør mot oppgang. Døren har sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Originalt bordgulv i alle oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malte tak-ess plater, pusset mur på bad.

Mange overflater er pent oppusset. Vegger er i hovedsak helsparklet og malt.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet opplyses å være utført i tidligere eiers regi ca 2020.
Det gjenstår arbeider.
Veggene har fliser. Taket er i pusset mur. Det er montert trebjelker men taket har ikke montert plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minst 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone. .
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44mm.
Stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Det er synlige våtromsplater med smøremembran på vegg over flis.
Det er ikke kjent om hele sluket og røropplegg ned mot etasjen under er skiftet ut.
I taket på badet er det synlig del av sluk og røropplegg for etasjen over.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som: kjøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass for vaskemaskin. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkkenet er montert i 2024 som egeninnsats.
Det er noen mindre avvik på kjøkkeninnredningen
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er delvis av kobber og delvis av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap, men deler av opplegg er inspisert via luke på bad. .
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Synlige avløpsrør i himling på bad vurderes å være nabo eller boligselskapets ansvar og er derfor ikke vurdert.
bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer.
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme med radiatorer.
Det er nyere radiatorer og nytt røropplegg fra og med eldre hovedledning.
Hovedledningene som frakter vann rundt i bygget er eldre
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og elektrisk anlegg bør gjennomgås.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

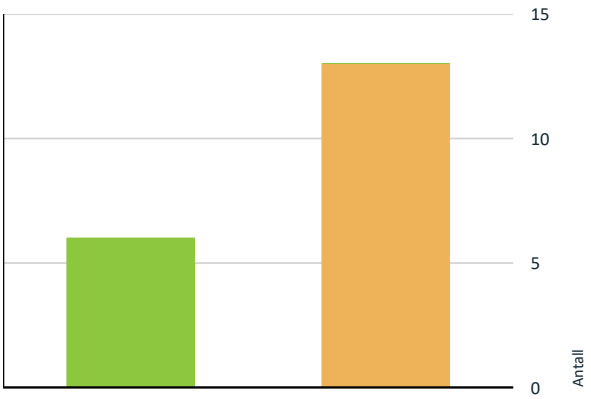
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originale tegninger er fremvist. Det er gjort en mindre endring ved at tidligere soverom nå benyttes som stue og tidligere stue er delt av med skillevegg og nå er soverom samt gang.
Endringene vil normalt ikke være søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Eier opplyser at vinduet skal være satt inn ved egeninnsats av tidligere eier og at det er vanskelig å åpne/lukke.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Døren har noe sår/merker og pakning er slitt. Det er satt på ekstra pakning for å kompensere for utetthet mellom karm og dørblad.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er flere avvik på overflater som:
gliper under lister. Eier opplyser å ha montert disse selv og at gliper i hovedsak skyldes skjeve gulv.
Ufagmessigheter som løse terskler og dårlig sparkling.
Gliper mellom gulvbord.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 20mm høydeforskjell på gulv i stue og 15mm på soverom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dør til baderom er malt med leiremaling, kjøper må selv vurdere overflaten. Døren har fuktskade/svelling nederst på dørbladet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannledningsopplegget er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid, mens andre deler er nyere.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - hovedledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Rørene er eldre og eier opplyser at dert har vært lekkasje ved tilkobling til nye rør på kjøkken. Lekkasjen oppgis å være utbedret.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Belegg/maling med avskalling, taket er ikke ferdigstilt med plater. Det er noe sprang (ujevnheter) på mosaikkflis og gjennomføring inn i sjakt er ikke tett.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik på varmekilde.

termostaten på varmekabler fungerer ikke, eier opplyser at det i dag er varme på gulvet men at den ikke kan justeres.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

synlige gjennomføringer på vegg uten mansjett.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på servantskapet.
Det er stikkontakt inne i speilskap som ikke fungerer.
Lys på servantskapet fungerer ikke.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Fuktskade på servantskapet indikerer at ventilasjonen på badet ikke er tilstrekkelig.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Endel dører er dårlig justert. Sokkel er dårlig tilpasset og er ikke trukket inn under skap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det elektriske anlegget bør gjennomgås for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er stort sett godt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 2023 og 2024





TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Eier opplyser at vinduet skal være satt inn ved egeninnsats av tidligere eier og at det er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør justeres eller utbedres slik at de fungerer som forutsatt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vindu eller karm.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Eldre B30 branndør mot oppgang. Døren har sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har noe sår/merker og pakning er slitt. Det er satt på ekstra pakning for å kompensere for utetthet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pakning bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet mellom karm og dørblad, dører mot oppgang skal være røyktette.
Sår og merker på døren bør utbedres for å opprettholde brannmotstand og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brannsikkerhet, varmetap og økt risiko for trekk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Originalt bordgulv i alle oppholdsrom, flis på bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malte tak-ess plater, pusset mur på bad.

Mange overflater er pent oppusset. Vegger er i hovedsak helsparklet og malt.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

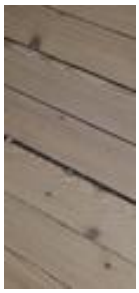
Det er flere avvik på overflater som:
gliper under lister. Eier opplyser å ha montert disse selv og at gliper i hovedsak skyldes skjeve gulv.
Ufagmessigheter som løse terskler og dårlig sparkling.
Gliper mellom gulvbord.

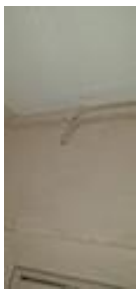
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvik som gliper under lister, løse terskler og dårlig.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene kan være økt risiko for trekk, varmetap, støvinntrengning og redusert estetisk standard. Gliper mellom gulvbord kan også føre til ytterligere slitasje og mulig skade på gulvet over tid.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 20mm høydeforskjell på gulv i stue og 15mm på soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Mindre skjevheter i gulvet vil normalt ha liten praktisk betydning.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring.
Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til baderom er malt med leiremaling, kjøper må selv vurdere overflaten. Døren har fuktskade/svelling nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring, og det anbefales å utbedre fuktskaden og eventuelt male med egnet maling for våtrom.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere fuktskader oppstå, noe som kan føre til redusert funksjon og levetid for døren.

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet opplyses å være utført i tidligere eiers regi ca 2020.
Det gjenstår arbeider.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er i pusset mur. Det er montert trebjelker men taket har ikke montert plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg/maling med avskalling, taket er ikke ferdigstilt med plater. Det er noe sprang (ujevnheter) på mosaikkflis og gjennomføring inn i sjakt er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres avskalling på belegg/maling, og taket bør ferdigstilles med plater for å sikre tilfredsstillende overflate og redusere risiko for videre forringelse eller fuktskader.

Utetthet ved gjennomføring til sjakt bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Manglende ferdigstillelse og utettheter kan føre til økt slitasje, redusert levetid og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minst 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

termostaten på varmekabler fungerer ikke, eier opplyser at det i dag er varme på gulvet men at den ikke kan justeres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Termostaten på varmekablene bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt temperaturregulering og funksjon på varmekilden. Manglende styring av varmekablene kan føre til redusert komfort, økt energiforbruk eller i verste fall skade på gulvkonstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Det er synlige våtromsplater med smøremembran på vegg over flis.
Det er ikke kjent om hele sluket og røropplegg ned mot etasjen under er skiftet ut.
I taket på badet er det synlig del av sluk og røropplegg for etasjen over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

synlige gjennomføringer på vegg uten mansjett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rørmansjetter på gjennomføringene for å sikre tett overgang mellom rør og vegg.

Manglende mansjetter gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, da vann kan trenge inn bak tettesjiktet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Det er registrert svelling på servantskapet.
Det er stikkontakt inne i speilskap som ikke fungerer.
Lys på servantskapet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servantskapet bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre utvikling av skade.
Slike skader på inventar kan tyde på dårlig ventilasjon, og det anbefales å undersøke ventilasjonsforholdene for å redusere risiko for ytterligere fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Fuktskade på servantskapet indikerer at ventilasjonen på badet ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for mekanisk ventilasjon, enten lokalt for rommet eller sentralt for bygget. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det
eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Mindre avvik

Det er noen mindre avvik på kjøkkeninnredningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Endel dører er dårlig justert. Sokkel er dårlig tilpasset og er ikke trukket inn under skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres, og sokkelen bør tilpasses slik at den trekkes inn under skapene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og oppsamling av støv og smuss.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som: kjøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass for vaskemaskin. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkkenet er montert i 2024 som egeninnsats.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er delvis av kobber og delvis av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap, men deler av opplegg er inspisert via luke på bad. .

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannledningsopplegget er eldre og har passert halvparten av forventet brukstid, mens andre deler er nyere.

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

Det anbefales derfor å få gjennomført en vurdering av vannledningsanlegget av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning av eldre rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader som følge av alder og slitasje.



TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Synlige avløpsrør i himling på bad vurderes å være nabo eller boligselskapets ansvar og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer.

Varmesentral

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.
Det er nyere radiatorer og nytt røropplegg fra og med eldre hovedledning.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme - hovedledninger

Hovedledningene som frakter vann rundt i bygget er eldre

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

Rørene er eldre og eier opplyser at dert har vært lekkasje ved tilkobling til nye rør på kjøkken. Lekkasjen oppgis å være utbedret.

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

Rørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved behov, da alder og tidligere lekkasje indikerer økt risiko for nye lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsavbrudd i varmeanlegget, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert komfort.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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?
   Ukjent Arbeider utført i nåværende eiers regi er utført av autorisert virksomhet, det foreligger ikke informasjon om tidligere arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for de deler av anlegget som er utført av nåværende eier

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
    Termostat på bad og lys/stikkontakter fungerer ikke og bør kontrolleres/utbedres av fagmann.

    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og elektrisk anlegg bør gjennomgås.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det elektriske anlegget bør gjennomgås for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør gjennomgås av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	45			45			45
Loft		4		4		1	5
Kjeller		8		8			8
SUM	**45**	**12**				**1**	**58**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Originale tegninger er fremvist. Det er gjort en mindre endring ved at tidligere soverom nå benyttes som stue og tidligere stue er delt av med skillevegg og nå er soverom samt gang.
Endringene vil normalt ikke være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektrikerarbeider 2024, kjøkken er satt opp som egeninnsats, 2024, vinduer skiftet 2023 og 2024 av sameiet, ett vindu er satt inn som egeninnsats

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	44	1

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	137		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekebergveien 33 B

Hjemmelshaver

Kjærem-Ellingsen Selina, Skjævestad Thorbjørn Nørgaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fantastisk utsikt, beliggende i et attraktivt og sentrumsnært område, uten gjennomgående trafikk. Det er fine turmuligheter siden nærmeste nabo er Ekebergskogen. Ekebergparken og Skulpturparken. Det er også kort gange (ca. 15-25 min) til Oslo S, Operaen, Bjørvika, Sørenga, Kværnerbyen og Karl Johans gate. Med bussholdeplassen "Utsikten" et steinkast unna kommer du deg enkelt gjennom byen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Nordstrand. Fortsett på Konows gate til målet. Ekebergveien 33B

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 brannteknisk 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.

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.

• 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/BI1222

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjævestad, Thorbjørn N	9578-5999-4-3547421	2026-02-19 17:55:37
Kjærem-Ellingsen, Selina	9578-5993-4-3820661	2026-02-19 18:23:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
34-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekebergveien 33B, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Selina Kjærem-Ellingsen, Thorbjørn Nørgaard Skjævestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2024

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: 93353364
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl AS Utført 06.05.2020 Vann og avløp tilkoblet servant. Montert servant og speilskap Dekkskive i dusjen Dekkskive utenpå dusjen Dekkskive på avløp og vann Rør lagt til dusj Lagt isolasjon og armering Montert WC Montert synlige stoppekraner

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: Har dokumetnasjon på oppsussing av bad utført i 2020.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelekterikeren Arbeid utført 25.10 2024 og 08.11.2024 Trekt tre nye kurser fra sikringsskap til kjøkken. Byttet innmaten til sikringsskap. Montert ny hovedsikring og overspenningsvern. Montert 1stk 20A, 2stk 10A, 3 stk 15A Etablert kurs til oppvaskmaskin. Sikret med 15A Etablert kurs til vaskemaskin. Sirket med 15A Etablert kurs til stekeovn. Sikret med 15A Montert komfyrvakt. Montert kabel og pluss på platetopp. Montert namsen 120 under overskap. Montert stikk til ventilator. Byttet 2 stikkontakter til nyere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å få det installert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Byttet ut oljetank med varmepumpe i sameiet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2024 og 2023. Ble gjort gjennom sameiet og et vindu på egenhånd. Trevinduer med 3-lags glass på soverom og kjøkken. 2-lags glass i stuen. Nytt kjøkken installert høsten 2024. Orginalgulv som er slipet. Nytt garderobeskap på soverom fra 2024. Installert en lettvegg i det som tidligere var stue. Dette fungerer nå som soverom. Sparkelt og malt vegger. Fikset lister. Malt tak.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vannskade etter installasjon av nye radiatorer i 2025. Vannskaden er reparert høsten 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Feil på temperaturregulator til badet. Tak på badet mangler. Lås til postkassen mangler. Stikk og lys i skapet på badet fungerer ikke. Mangler utforingslist på kjøkken.

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

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjærem-Ellingsen, Selina	**2026-02-19**	**Skjævestad, Thorbjørn N**	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Kjærem-Ellingsen, Selina

Identifikasjon

bankID Skjævestad, Thorbjørn N

Signicat

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

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

Deres ref.: 34-0024/26 . Vår ref.: 6939-1-23 Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Esek Ekebergveien 31-37b
Organisasjonsnr:	931769340
Seksjonseier:	Kjærem-Ellingsen, Selina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Ekebergveien 33 B, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	233
Bnr.	137

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83239347.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser: Sameiet disponerer 21 plasser som fordeles av styret etter ansiennitet, faktureres i januar måned etter liste som styret utarbeider. Felleskostnader for selskapet har forfallsdato 20. i hver måned. Sameiet er etablert i 2023 med oppstart 01.10.2023. Sameiet var tidligere en velforening som besto av 8 ulike sameier. Disse er nå slått sammen og blitt til ett sameie.Det har ikke vært avholdt ordinært sameiemøte pt. Ingen årsmelding/protokoll blir derfor vedlagt. Felleskostnadene endres fra 01.07.2024. Enkelte seksjoner får da økt felleskostnadene grunnet kjøp av ekstra areal m.m.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160984187
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	10 533 569,80
Innfrielsesdato:	30.06.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 809,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 809,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 391,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 624,-
Annen formue:	24 836,-
Gjeld:	197 986,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160984187
Restsaldo:	197 985,65
Kapitalkostnader:	4 603,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 985,64,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vebjørn Gerhardsen, e-post: esek.ekebergveien31-37b@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

1 SAMEIETS NAVN OG ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B består av 57 boligseksjoner og en næringsseksjon med tilliggende fellesareal, som utgjør eiendommen gnr. 233, bnr. 137 i Oslo.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiets parkeringsplasser reguleres av egne vedtekter, jfr. vedlegg 1.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Med dette menes også at ektefeller, samboere, nærstående eller husstandsmedlemmer sammen ikke kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Det samme gjelder juridiske personer, stiftelser og lignende som heller ikke alene eller sammen med andre kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Heller ikke styremedlemmer eller sameiere i slike juridiske personer kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Styret i sameiet kan etter søknad gjøre unntak fra disse bestemmer når styret finner at særlige forhold tilsier det.

2.3 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseier som ikke bebor sin seksjon, plikter å oppgi adresse til sameiets styre, eventuelt forretningsfører.

Kontaktinformasjon til leietaker skal oversendes styret før tiltredelse av leieforholdet.

Ved overdragelse av seksjon plikter selger å informere kjøper om nærværende vedtekter. Sameiets styre og forretningsfører skal varsles om overtagelsen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Boligseksjon Nr. 1, Vaktmesterleiligheten eies i fellesskap av alle seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B. Leiligheten kan kun disponeres m.v. over av styret.

2.4 Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, jfr. vedlegg 2. Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietager kjent med husordensreglene.

Årsmøtet kan endre gjeldende ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene fastsettes som en månedlig husleie for hver enkelt bruksenhet. Fordelingsnøkkelen for felleskostnader er fastsatt etter kategorier. Hver seksjon tilhører en av fem kategorier, hhv. Vaktmesterleilighet, 1-roms leilighet, 2-roms leilighet, loftsleilighet, utvidet loftsleilighet på 52m² og 60m², eller butikkseksjon. Alle seksjoner i samme kategori betaler samme husleie.

Fordelingsnøkkelen som ligger til hver kategori, er som fastlagt og vedtatt på årsmøtet 1,6.2023
Det ble her gitt en brøkfordeling for kostnader på hver kategori, som samlet gikk opp i en nevner på 1000. Kostnadsbrøken for de ulike kategoriene er:

- 13,6/1000 for 1-roms leilighet
- 18,5/1000 for 2-roms leilighet
- 12,7/1000 for loftsleilighet og Vaktmesterleilighet
- 19,0/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 52 m²
- 21,4/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 60 m²
- 42,9/1000 for butikkseksjon.

Hver enkelt seksjonseier plikter å betale et forholdsmessig forskudd (husleie) på andelen i utgiftene. Forskuddet baseres på budsjett vedtatt i årsmøte. Forskuddet betales i 12 terminer, forskuddsvis for hver kalendermåned. Endring av forskuddet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4 LÅN

Dersom sameiet har tatt opp lån, fordeles renter og avdrag i henhold til fordelingsnøkkel som angitt i punkt 3 ovenfor.

5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

5.1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

6 NÆRINGSSEKSJONEN

6.1 Formål

Sameiet har en eierseksjon regulert til formålet næring/butikk. Følgende begrensninger på virksomheten i næringsseksjonen gjelder, jf intensjonsavtale datert 25.04.2021, jfr. vedlegg 4:

6.2 Konsept og åpningstider

Næringsseksjonen i sameiet skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

a. Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres må en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i sameiet.
b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.
c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere.
d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.
e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

6.3 Salg og utleie av næringsseksjon

Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

6.4 Uteareal / uteservering

Avtale om leie av uteareal reguleres av sameiets styre. Uteområdet skal utformes etter avtale med sameiets styre. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av styret.

Sameiets styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som sameiets styre finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for løpende renhold, og at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell rydding på hele sameiets eiendom av forsøpling som stammer fra næringsseksjonens virksomhet.

6.5 Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av næringsseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.

7 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter som fastsatt i eierseksjonsloven, vedtektene og ordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Saker som ønskes behandlet i årsmøtet, må være innkommet styret innen 1. mars.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet ha på agendaen, behandle og godkjenne;

a) Årsregnskap og årsberetning
b) Budsjett og husleie
c) Godtgjørelse til styret og revisor
d) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

8.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

8.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.10 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 STYRET

9.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, hvorav en styreleder. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

9.2 Valg av styret

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret ivaretar ellers følgende oppgaver og virksomhet til det felles beste for sameierne:

a) Vaktmestertjeneste
b) Ytre vedlikehold
c) Innkalling til dugnadstjeneste vedrørende fellesareal og ytre vedlikehold
d) Innkassering av seksjonseiernes andel av fellesutgiftene
e) Betaling av utgifter
f) Regnskap og revisjon
g) Håndhevelse av vedtektsbestemmelsene for de enkelte sameier.
h) Håndhevelse av de beføyelser som er tillagt sameiet i oppdelingsbegjæringen for de enkelte sameier
i) Forretningsførsel
j) Andre fellesoppgaver

9.5 Styrets beslutningsmyndighet og mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6 Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, jfr. eierseksjonsloven § 64.

10.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, jfr. eierseksjonsloven § 65. Årsmøtet velger revisor.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13 VEDLEGG

Vedlegg 1: Kontrakt for leie av parkeringsplass
Vedlegg 2: Husordensregler.
Vedlegg 4: **I**ntensjonsavtale 25.04.2021

*** * * ***

Vedtektene for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B vedtatt 1.6.2023.

EIERSEKSJONSSAMEIENE EKEBERGVEIEN 31-37B

KONTRAKT FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

1. Tildeling av parkeringsplasser skjer etter følgende prinsipper:
- eiere av leiligheter som bor i Ekebergveien 31-37b, får tildelt parkeringsplasser først.
- ledige plasser blir tildelt leietakere etter ansiennitet.

2. Leieforholdet (til eiere) gjelder for et kalenderår av gangen. Leieforholdet kan gjensidig sies opp med 1 (en) måneds skriftlig varsel til kalenderårets utgang. Flytter leieren fra leiligheten, faller leieforholdet bort uten regulering av leien. Leieforholdet forlenges automatisk etter hvert kalenderår.

3. Leiene for parkeringsplass er kr 2000,-
   Denne faktureres og betales i januar.
   Leien vedtas på årsmøtet.

4. Den leide plassen skal kun disponeres til parkering av bil. Leieren har ansvar for å holde plassen ryddet vinterstid.
   Leietager plikter å fjerne bilen ved veivedlikehold, dugnader og andre behov definert av styret i Eierseksjonssameiet.
   NB: Framleie er ikke tillatt.

5. Blir ikke leien betalt innen forfallsdag eller at leieren ikke flytter når leieperioden er over, kan man kastes ut uten søksmål. (tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr.9)

6. Dersom leieren bryter leieavtalen, kan kontrakten heves og leieren plikter da å flytte fra plassen.

7. Leieren plikter under enhver omstendighet å betale leien for den tid plassen har vært benyttet samt omkostningene for eventuelt utkastelse, søksmål og rydding.

Som leier for parkeringsplass nr: , er jeg innforstått med de ovennevnte betingelser.

Navn: …… Dato…….

EIERSEKSJONSSAMEIENE EKEBERGVEIEN 31-37B

KONTAKTINFO

Navn: _____

Adresse: _____

Telefonnummer: _____

E-Post: _____

Er du eier eller leier? _____

Regnr på kjøretøyet _____

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Disse reglene supplerer eierseksjonssameiets vedtekter.

2. Alle beboere skal bidra til å opprettholde ro, orden og renslighet på sameiets eiendom. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og klokken 06.00. Skal en beboer ha fest eller sammenkomst som kan forstyrre etter kl 23.00 bør det henges opp nabovarsel i forveien. Sjenerende støy (boring, banking, etc.) skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, ikke etter kl 18.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager

3. Det er ikke tillatt å sette uvedkommende ting eller gjenstander i trapper, oppganger, loft, kjellerganger og andre fellesrom.

4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand eller leietaker.

5. Fellesvaskeriet skal rengjøres og være i orden etter bruk. Kummene må rengjøres og avfall fjernes. Uregelmessigheter meldes straks til styret. Vaskeriets kan ikke benyttes etter kl: 20.00.

6. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være så tørt/oppvridd at det ikke drypper. Tøyet tas ned så snart det er tørt.

7. Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.

8. Om vinteren må loftsluker og kjellervinduer ikke bli stående åpne.

9. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, fluktstiger eller annet som endrer på eksteriøret kan kun anbringes etter tillatelse fra styret og etter spesiell anvisning. Vinduer kan ikke skiftes uten forutgående godkjenning fra styret, se vedtektene punkt 5.3

10. Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet og tilhørende boder, se vedtektene punkt 5.1. Peis eller ovn kan ikke settes inn uten avklaring med styret. Meld straks fra til styret om det oppdages skader i seksjonen eller det oppdages skadedyr i seksjonen.

11. Rør med vannledninger eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser om vinteren. Skader som oppstår på grunn av frysning av vann og varmerør, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene dekkes ikke av fellesforsikring, men må erstattes av vedkommende seksjonseier.

12. Søppel skal være innpakket før det legges i søppelkassen. Pappesker o.l. skal trykkes flate. Søppel skal ikke plasseres utenfor containerne. Avfall plassert utenfor søppelkassene (f. eks. juletrær, flytteavfall) fjernes ikke av rehnoldsverket.

13. Vis hensynsfullhet overfor naboene, såvel i som utenfor leiligheten. Bruk av leiligheten må ikke volde naboen sjenerende støy eller annen ulempe. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel.

14. Bruk av uteområder sommerstid må ikke være av en silk art at det forstyrrer naboene og alle arrangement skal avsluttes innen kl 21.00 på hverdager og helligdager og kl 22.00 fredag og lørdag. Dersom man arrangerer private tilstelninger, som går utover disse tidspunkt, skal man utstede nabovarsel.
15. Alle beboere oppfordres til å måke snø utenfor inngangspartiene om vinteren.

16. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

17. Røyking og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartiene utenfor husene. Røyking skal foregå så langt fra husene at det ikke siver røyk inn i åpne vinduer. Det er ikke lov å kaste sneiper på fellesområdet.

18. Vern om parkanlegget og plenene. Alle oppmodes til å holde blomsterbedene i orden. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.

19. Inngangsdørene, kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst.

20. Dersom en leilighet blir stående ubebodd, skal styrets leder få utlånt nøkkel for å kunne avverge eventuell skade.

21. Parkering på fellesarealer er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Seksjonseiere blir tildelt plasser først etter ansiennitet og deretter blir leietakere tilbudt plass. Eiere går foran leiere. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.

22. Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold, bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfresstillende. Alle leiligheter skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiere som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslokkeutstyr

23. Styret er sameiets lovlig valgte representanter. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas i påfølgende sameiermøte. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig.

24. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og har ansvar for at fellesoppgaver blir utført.

INTENSJONSAVTALE

for kolonialbutikk og kafe i Ekebergveien 37

1 PARTENE

Mellom

Styret i Sameiet Ekebergveien 37
gnr. 233 bnr. 146 i Oslo kommune,
og
Styret i Sameiet i Ekebergveien 35
gnr. 233 bnr. 143 i Oslo kommune

(heretter kalt "Sameiene")

og

Hedvigs E37 AS, org.nr. 925 224 642
Ekebergveien 44
0196 OSLO
eier av næringsseksjon 1 og 2 i Sameiet Ekebergveien 37

(heretter kalt "Hedvigs")

er det i dag inngått følgende avtale ("**Intensjonsavtalen**").

2 FORMÅL

Eiendommen gnr. 233 bnr. 146 utgjør sameiet Ekebergveien 37. Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner, hvorav seksjon 1 og 2 er seksjonert med formålet næring, Øvrige seksjoner har formålet bolig.

Hedvigs skal søke om reseksjonering (sammenslåing) av seksjon 1 og 2, samt bruksendring for denne sammenslåtte næringsseksjonen til kombinert formål butikk og kafe. Dette for å etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Intensjonsavtalen skal sikre at Hedvigs og øvrige beboere i Sameiene er enige om vilkårene for drift av kolonialbutikk og kafe. Intensjonsavtalens bestemmelser skal inntas i Sameienes vedtekter, for å sikre at fremtidig drift skjer på omforente vilkår, gjennom felles bestemmelser. Intensjonsavtalen gjelder fra signering og frem til vedtektsendring er gjennomført. Intensjonsavtalen forutsetter at vedtektsendring blir gjort og at det samtidig blir gitt nødvendig samtykke til reseksjonering, jf. punkt 3.

3 RESEKSJONERING

Søknad om reseksjonering av seksjon 1 og 2 innebærer at inngangspartiet på 2,9 kvm, som tidligere tilhørte sameiets fellesareal, innlemmes i næringsseksjonen.

Utvidelse av bruksenhet krever årsmøtebeslutning med minst to tredjedelers flertall jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b. Ved signering av denne avtalen forutsettes at Sameiet Ekebergveien 37 samtykker til godkjenning av reseksjonering som vist i bilag 1. Fordelingen av felleskostnadene vil bli justert tilsvarende.

4 KONSEPT OG ÅPNINGSTIDER

Hedvigs gis tillates til oppstart av kolonialbutikk med kaféservering i næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs skal etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Eventuelle endringer av virksomhetens konsept krever forhåndsgodkjenning fra Sameiene v/styret. Styret har rett til å nekte endring av konsept på fritt grunnlag.

Kolonialbutikken og kafeen skal ha følgende åpningstider:

Hverdager:	07:00 til 23:00
Lørdager:	07:00 til 23:00
Søndager og helligdager:	Stengt

Uteserveringen:	
Hverdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Lørdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Søndag og helligdager:	09:00 til 19:00

Åpningstidene kan ikke gå ut over de rammer som her fremgår, men åpningstiden kan likevel reduseres etter eiers ønske. Sameiene skal til enhver tid være orientert om åpningstider hos Svingen.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

a. Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.
b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering. Se nærmere bestemmelser om uteservering i punkt 5 nedenfor.
c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.

d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider. Slike arrangementer skal følge kafeens ordensregler og de øvrige vilkår som fremgår av Intensjonsavtalen.
e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs uttrykkelig som seksjonseier til at det i vedtekten fastsettes bestemmelser om bruken av næringsseksjonen jf. eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd.

5 ADGANG TIL UTLEIE OG SALG

Seksjonseier har rett til utleie av sin eierseksjon. Før utleie skal det innhentes samtykke fra styret i Sameiet Ekebergveien 37. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette et brudd på leieavtalen, men også mislighold overfor fellesskapet, jf. punkt 9 nedenfor.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs til at ovennevnte rettslige rådighetsbegrensninger fastsettes i Sameienes vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 24 andre ledd.

6 UTEAREAL / UTESERVERING

6.1 Avtale om rett til bruk av fellesareal

Hedvigs ønsker å etablere uteareal for Svingen på fellesareal for Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs har en leieavtale med Sameiet Ekebergveien 37 om leie av parkeringsplass der uteservering er ønsket etablert. Sameienes Velforening, Velforeningen Driftsfellesskapet for Sameiene Ekebergveien 31-37 B, org.nr. 995 782 758, bistår Sameiene med organisering av fellesareal, herunder parkering og kostnader.

Avtale med Hedvigs om rett til leie av parkeringsareal videreføres med endret formål i tråd med punkt 5.2 nedenfor, og opphører om og når Svingens drift opphører. Organisering av leieforholdet er satt til velforeningen. Årlig justering for leie av parkeringsarealet vedtas på årsmøtet.

6.2 Utforming av uteområdet

Ved signering av Intensjonsavtalen samtykker Sameiene i utforming av uteområdet i henhold til vedlagte tegninger, bilag 2. Dette gjelder som vist utplatting, kjøleanlegg, rampe, markiser på fasade, sittegrupper og beplantning som vist på tegning/illustrasjoner. Det skal ikke iverksettes øvrige tiltak før nødvendig styregodkjenning foreligger.

Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

6.3 Uteservering – åpningstider og særlige ordensregler

For uteservering gjelder samme åpningstider som inntatt i punkt 3 ovenfor.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forplikter seg til at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen, samt eventuell ryddig av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

7 ETABLERING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD – KOSTNADER OG ANSVAR

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til Hedvigs som eier av næringsseksjonen.

Hedvigs står for alle kostnader forbundet med installasjoner/innretninger for å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende tekniske krav til driften. Hedvigs har ansvaret for å gjøre seg kjent med alle eksisterende krav til drift av kolonialbutikken og kafeen, herunder eksempelvis ved krav til fettutskiller, krav til ventilasjonsanlegg med mer.

[ALT 1]

Ved signering av denne avtalen samtykker Sameiene til etablering av ventilasjonsløsning som vist på fasadetegning som bilag 3 til denne avtalen. Ventilasjonsløsningen innebærer montering av ventilasjonskanal utvendig på fasade og plassering av utløp/avkast over tak utenfor E35.

Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

[ALT 2]

Sameiene samtykker til etablering av ventilasjonsløsning med kullfilter. Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

8 FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene håndteres av Sameienes velforening. Felleskostnadene beregnes ut fra seksjonenes kategori/formål, og sameierbrøk. Felleskostnadene vil dermed i liten grad berøres av reseksjoneringsvedtaket, ettersom kostnadene er basert på antall kvm, men som følge av at næringsseksjonen får litt fellesareal, øker dens ansvar for felleskostnader tilsvarende.

Årlig justering og budsjett for felleskostnader vedtas på årsmøtet.

9 ØVRIGE FORHOLD

All virksomhet i næringsseksjonen skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende husordensregler for Sameiene. Det kan tas inn særskilte bestemmelser om næringsseksjonene i husordensreglene, både elementer fra denne avtalen som ikke vedtektsfestes, og nye forhold så lenge det er saklig grunn til det.

10 MISLIGHOLD

Bruk av en seksjon må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven. § 25 andre ledd. Bruk må kun skje i samsvar med Intensjonsavtalen, sameiets vedtekter og ordensregler.

Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, misligholde sine plikter, vil styret varsle eier skriftlig. Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, vesentlig misligholder sine plikter og ikke innretter seg etter mottatt varsel, kan styret i sameie pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse (utkastelse) etter eierseksjonsloven § 39.

Det gjøres med dette ingen innskrenkninger i eierseksjonslovens bestemmelser om hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende, dersom en seksjonseier ikke overholder sine forpliktelser.

Den som senere erverver en seksjon gjennom avtale med eier, blir bundet av gjeldende vedtekter og ordensregler.

11 PARTENES KONTAKTPERSONER

For å sikre notoritet og forutsigbarhet i avtaleforholdet mellom partene, oppgis en fast kontaktperson for hver av partene for de henvendelser som gjelder forhold regulert i Intensjonsavtalen.

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje skriftlig per e-post til følgende kontaktperson:

For Sameiene: Bjørn Morten Olesen
Inkognitogata 10a, 0258 Oslo
bmolesen101@gmail.com

For Hedvigs: Tomas A. Glans
Ekebergveien 44, 0196 Oslo
tomas@tomasglans.no

12 SAMTYKKE TIL VEDTEKTSENDRINGER

Ved denne avtalen samtykker Hedvigs til at Intensjonsavtalens betingelser tas inn i Sameienes vedtekter, direkte eller i ordensreglene. Vedtektene foreslås endret og supplert som vist i bilag 4 til denne avtalen. Eier har gjort seg kjent med og bekrefter enighet om de formuleringene som her er foreslått.

13 VEDLEGG

Bilag 1 Plantegning for ny seksjon
Bilag 2 Situasjonstegning/illustrasjon av uteareal
Bilag 3 Fasadetegning som illustrerer ventilasjonsløsning [ALT 1]
Bilag 4 Formulering til Sameienes vedtekter

14 SIGNATUR

Denne avtalen er signert i tre eksemplar, ett til Sameiet Ekebergveien 35, ett til Sameiet Ekebergveien 37 og ett til Hedvigs E37 AS.

Sted/ dato: Oslo/ 25.04.2021

For Styret i Sameiet Ekebergveien 37

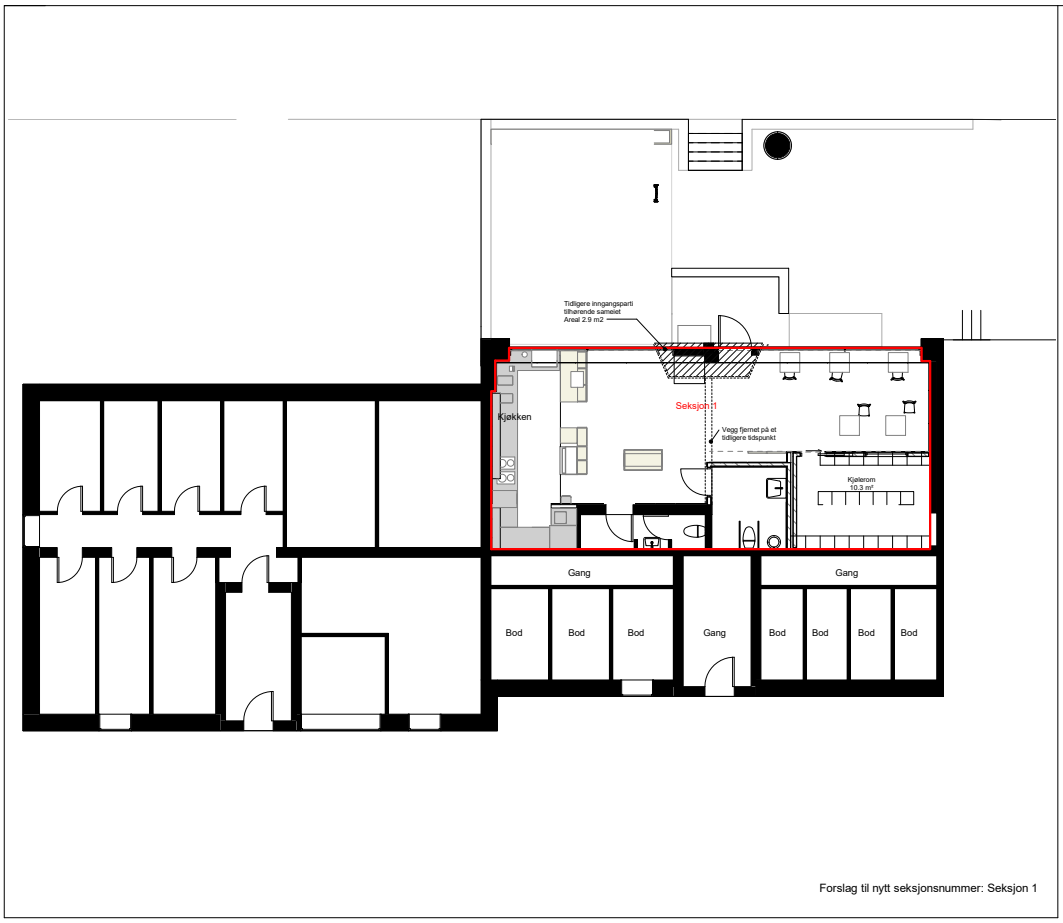
Nicolay Thune

For Hedvigs E37 AS

Tomas A Glans

For Styret i Sameiet Ekebergveien 35

Marianne Fjellingsdal



Forslag til nytt seksjonsnummer: Seksjon 1

Prosjekt	Tegn nr.
Ekebergveien	A-1000

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Tiltakshaver

Hedvigs E37 AS

Totalentreprenør

Arkitekt

MDH ARKITEKTER SA
Hausmannsgate 6
0186 Oslo
office@mdh.no tlf: 48 34 60 30

Prosjekt	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.
Ekebergveien Ekebergveien 37	233 / 146	Prosjekt nr. 071

Fase	Tegnet av	Kontroll
Skisseprosjekt	JW	DS

Tittel	Målestokk	
Næringslokale landhandel - Rammesøk	A3:	1 : 100

Tegn nr.	Dato	Revisjon
A-1000	15/04/21	





Prosjekt	Tegn nr.
Ekebergveien	A-3000

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
1	Rammesøknad	21/01/21		

Tiltakshaver

Hedvigs E37 AS

Totalentreprenør

Arkitekt

MDH ARKITEKTER SA
Hausmannsgate 6
0186 Oslo
office@mdh.no tlf: 48 34 60 30

Prosjekt	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.
Ekebergveien Ekebergveien 37	233 / 146	Prosjekt nr. 071

Fase	Tegnet av	Kontroll
Skisseprosjekt	JW	DS

Tittel	Målestokk	
Fasade Nord	A3:	1 : 100

Tegn nr.	Dato	Revisjon
A-3000	21/01/21	1

Bilag 4 til intensjonsavtale

ENDRINGER OG SUPPLERING AV SAMEIENES VEDTEKTER

Det inntas følgende bestemmelser i Sameienes vedtekter. Noen bestemmelser kan i stedet eller i tillegg inntas i ordensreglene, om Sameiene finner det hensiktsmessig

«***Bestemmelser om næringsseksjon i Sameiet Ekebergveien 37***
Konsept og åpningstider
Næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37 skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

a. *Utøvelse av skjenkebevilling skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres må en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.*
b. *Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.*
c. *Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.*
d. *Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.*
e. *All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.*

Salg og utleie av næringsseksjon
For næringsseksjonen gjøres unntak fra vedtektene punkt 4. Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

Uteareal / uteservering
Avtale om leie av uteareal reguleres av sameienes velforening. Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forsikrer at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell ryddig av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Disse reglene supplerer eierseksjonssameiets vedtekter.

2. Alle beboere skal bidra til å opprettholde ro, orden og renslighet på sameiets eiendom. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og klokken 06.00. Skal en beboer ha fest eller sammenkomst som kan forstyrre etter kl 23.00 bør det henges opp nabovarsel i forveien. Sjenerende støy (boring, banking, etc.) skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, ikke etter kl 18.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager

3. Det er ikke tillatt å sette uvedkommende ting eller gjenstander i trapper, oppganger, loft, kjellerganger og andre fellesrom.

4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand eller leietaker.

5. Fellesvaskeriet skal rengjøres og være i orden etter bruk. Kummene må rengjøres og avfall fjernes. Uregelmessigheter meldes straks til styret. Vaskeriets kan ikke benyttes etter kl: 20.00.

6. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være så tørt/oppvridd at det ikke drypper. Tøyet tas ned så snart det er tørt.

7. Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.

8. Om vinteren må loftsluker og kjellervinduer ikke bli stående åpne.

9. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, fluktstiger eller annet som endrer på eksteriøret kan kun anbringes etter tillatelse fra styret og etter spesiell anvisning. Vinduer kan ikke skiftes uten forutgående godkjenning fra styret, se vedtektene punkt 5.3

10. Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet og tilhørende boder, se vedtektene punkt 5.1. Peis eller ovn kan ikke settes inn uten avklaring med styret. Meld straks fra til styret om det oppdages skader i seksjonen eller det oppdages skadedyr i seksjonen.

11. Rør med vannledninger eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser om vinteren. Skader som oppstår på grunn av frysning av vann og varmerør, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene dekkes ikke av fellesforsikring, men må erstattes av vedkommende seksjonseier.

12. Søppel skal være innpakket før det legges i søppelkassen. Pappesker o.l. skal trykkes flate. Søppel skal ikke plasseres utenfor containerne. Avfall plassert utenfor søppelkassene (f. eks. juletrær, flytteavfall) fjernes ikke av rehnoldsverket.

13. Vis hensynsfullhet overfor naboene, såvel i som utenfor leiligheten. Bruk av leiligheten må ikke volde naboen sjenerende støy eller annen ulempe. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel.

14. Bruk av uteområder sommerstid må ikke være av en silk art at det forstyrrer naboene og alle arrangement skal avsluttes innen kl 21.00 på hverdager og helligdager og kl 22.00 fredag og lørdag. Dersom man arrangerer private tilstelninger, som går utover disse tidspunkt, skal man utstede nabovarsel.
15. Alle beboere oppfordres til å måke snø utenfor inngangspartiene om vinteren.

16. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

17. Røyking og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartiene utenfor husene. Røyking skal foregå så langt fra husene at det ikke siver røyk inn i åpne vinduer. Det er ikke lov å kaste sneiper på fellesområdet.

18. Vern om parkanlegget og plenene. Alle oppmodes til å holde blomsterbedene i orden. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.

19. Inngangsdørene, kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst.

20. Dersom en leilighet blir stående ubebodd, skal styrets leder få utlånt nøkkel for å kunne avverge eventuell skade.

21. Parkering på fellesarealer er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Seksjonseiere blir tildelt plasser først etter ansiennitet og deretter blir leietakere tilbudt plass. Eiere går foran leiere. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.

22. Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold, bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfresstillende. Alle leiligheter skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiere som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslokkeutstyr

23. Styret er sameiets lovlig valgte representanter. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas i påfølgende sameiermøte. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig.

24. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og har ansvar for at fellesoppgaver blir utført.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6939
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

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 4. mars kl. 20:00 og lukker 7. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6939

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 4. mars kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 4. mars kl. 19:00 , teams.

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.

Link til teamsmøte

Microsoft Teams-møte

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/35925295909606?p=vj8VsEc3Rt4xvvIsm0

Møte-ID: 359 252 959 096 06

Passord: dD9tN3kr

Trenger du hjelp? | Systemreferanse

For arrangører: Møtealternativer

Organisasjonshjelp

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for 2026
7. Informasjons punkt: Sette ned felleskostnader
8. Fastsettelse av honorarer
9. Oppussing av oppganger.
10. Etablering av beredskapslager til sameiet
11. Drivhus
12. Utbedring/oppgradering av grillplass
13. Årsmøtetevedtak for at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal
14. Forslag om trivselstiltak og informasjon om støyhensyn i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

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

Vebjørn Gerhardsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ann Dagny Wettre og Arne van Hoven har godtatt og signere protokollen,

Forslag til vedtak

Ann-Dagny Vestrheim Wettre og Arne van Hoven 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vebjørn Gerhardsen

  Jeg har bodd her siden 2018 og engasjerer meg stort for trivelig bomiljø samt at sameiet skal drives sundt og økonomiskt forvarlig.
  Bidratt i styret siden 2019

  Hvis jeg blir valgt som styrelerer blir dette mitt 3 år som også etter alt og dømme vil bli mitt siste som leder.

  Styret er informert om at jeg kan tre ned til styremedlem i 2027 hvis andre resurser vil påta seg styrelederrollen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Konstanse Larsen

  Eierseksjon Ekebergveien 35b har per i dag ingen representanter i styret (så vidt jeg vet).
  Min kone og jeg har bodd her siden 2019 og er engasjert i å bidra til et godt og trygt bomiljø. Jeg ønsker derfor å stille meg til disposisjon som styremedlem.
- Eira Torsteinsen

  Jeg flyttet inn i 2023 og er inne i mitt andre år som styremedlem etter å ha blitt rekruttert inn av tidligere styreleder. Til daglig arbeider jeg med finans, og jeg er derfor opptatt av at vi tar gode finansielle beslutninger som er bærekraftige for økonomien og fellesskapet i sameiet både nå og i fremtiden. Jeg blir gjerne med videre i styret slik at vi kan fortsette å utvikle sameiet og gjøre hyggelige initiativ for naboskapet!
- Katarina Bergholt

  Jeg har bodd her siden 2018 og har sittet i styret siden 2021. Mens jeg har vært i styret så har vi gjennomført flere store oppussingsprosjekter, og det har virkelig løftet sameiet vårt. Jeg ønsker å fortsette med denne jobben, ettersom jeg finner det givende å ha et trivelig og pent sted å bo.
- Vebjørn Gerhardsen

  Jeg har bodd her siden 2018 og engasjerer meg stort for trivelig bomiljø samt at sameiet skal drives sundt og økonomiskt forvarlig.
  Bidratt i styret siden 2019

  Hvis jeg blir valgt som styrelerer blir dette mitt 3 år som også etter alt og dømme vil bli mitt siste som leder.

  Styret er informert om at jeg kan tre ned til styremedlem i 2027 hvis andre resurser vil påta seg styrelederrollen
- Vebjørn Risvik

  Jeg har bodd her siden 2023 og viste raskt min interesse for sameiet og styrearbeid. Jeg er opptatt av utemiljø både sommer og vinter, og jeg blir gjerne med et år til for å fortsette den gode forbedringen som er satt i gang

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6939 Årsregnskap.pdf
2. 6939 Esek Ekebergveien 31-37b.pdf

Sak 6

Budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lenke til budsjett for 2026

Styrets innstilling

Budsjett godkjennes

Forslag til vedtak

Budsjett godkjennes

Vedlegg

3. Budsjett-2026.pdf

Sak 7

Informasjons punkt: Sette ned felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter installering av varmepumper så har vi ikke brukt langt så mye på oppvarming som ved tidligere fyring. Vi regner med at i vintersesongen 25/26 kommer vi til å bruke ca. 500.000kr. Vi ser derfor ikke noe behov for å ha så høye fellesutgifter. Vi tar det opp til vurdering i slutten av Mars.

Styret har valgt å sette ned felleskostnadene fremfor å betale ned mer på lånet fordi lånet ble tatt opp for å gjennomføre oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen, blant annet rehabilitering av fasader. Dette er tiltak som øker og bevarer verdien på boligene.

Når lånet er brukt til investeringer i bygget – som fasadeoppussing, tak, vinduer eller andre større tiltak – er dette kostnader som gir verdi over lang tid. Det betyr at både dagens eiere og fremtidige eiere får nytte av investeringen. Derfor er det rimelig at kostnaden fordeles over tid gjennom ordinær nedbetaling av lånet, i stedet for at dagens beboere alene skal betale det ned raskere.

Vi kommer tilbake når vi vet nøyaktig hvor mye vi skal sette fellesutgiftene ned med.

Styrets innstilling

Dette er til informasjon, tyrer tar forbehold om endringer hvis nødvendig

Forslag til vedtak

Punkt til informasjon

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 9

Oppussing av oppganger.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å pusse opp oppgangene våre denne våren. Dette inkuldere:

- Male vegger og rekkverk
- Feste rekkverk hvor det er løst samt utbedre feil og mangler.
- Fikse puss
- Fjerne linoleumsgulv og erstatte med epoxy

Budsjettramme settes til 1 700 000 mill

Dette er penger vi har på bok så vi trenger ikke å ta opp lån.

Styrets innstilling

Godkjenner oppussing av oppganger

Forslag til vedtak

oppussing av oppganger

Sak 10

Etablering av beredskapslager til sameiet

Forslag fremmet av:
Vebjørn Gerhardsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økt fokus på egenberedskap fra norske myndigheter (bl.a. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) anbefaler at husholdninger skal kunne klare seg selv i minst 72 timer ved kriser som:

Langvarig strømbrudd

Bortfall av vannforsyning

Ekstremvær

Stengte veier / begrenset fremkommelighet

Digitale eller tekniske driftsforstyrrelser

Krig og krise

Et felles beredskapslager vil styrke tryggheten for beboerne og bidra til rask og koordinert håndtering av hendelser.

Forslag til vedtak

Foreslås at det settes at inntil 100.000kr til innkjøp og etabelering av legring fro dette i sameiets ledige areal.

Innkjøpet skal reflektere antall beboere og behov til sameiet.

Forslag til innhold i beredskapslager

Basisutstyr:

Vannkanner til hver leilighet

Nødradio (batteri/sveiv) felles

Lommelykter + batterier

Powerbank

Førstehjelpsutstyr (utvidet kit)

Tepper / varmetepper

Gassbrennere + gassbokser

Nødvarme

4. Plassering

Låst bod i kjeller eller teknisk rom

Tilgang for styret og eventuelt beredskapsansvarlig

Årlig kontroll og gjennomgang (dugnad)

Sak 11

Drivhus

Forslag fremmet av:
Vebjørn Risvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en økende interesse for uteområdene, som stadig forbedres og ønsker derfor å fremme et forslag om å anskaffe et drivhus til felles bruk. Et drivhus vil øke muligheten til å dyrke mer, dyrke raskere og grønnsaker man ellers ikke vil få til i pallekarmene.

Det er flere steder det kan plasseres, og dette må avgjøres på en befaring av underlaget om det blir flertall. Kostnadsramme inntil 50 000,-

Styrets innstilling

Styret er positive til dette forslaget

Forslag til vedtak
Anskaffelse av drivhus

Sak 12
Utbedring/oppgradering av grillplass

Forslag fremmet av:
Kari Hansen (50%)

Grillplassen trenger sårt oppgradering for at den skal være et attraktiv samlingspunkt for beboerene.

Forslag til vedtak
Anbefaler at det settes av 200.000 kr til nye møbler, etablering av ny grill etablering av sittegrupper, ny belysning

Anbefales at engasjerte bebeoere melder sin interesse for hvordan denne plassen kan vidreutvikles.
NB. BILDE KUN FOR INSPIRASJON

Vedlegg

4. ChatGPT Image 18. feb. 2026, 16_35_51.png

Sak 13
Årsmøtetevedtak for at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal

Forslag fremmet av:
Kari Hansen (50%)

Loftsleiligheters mulighet for utvidelse ved kjøp av tilstøtende loftsareal/fellesareal,
Kjøper er ansvarlig for erstatning av berørte eieres behov for bodarealer

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal, på følgende vilkår:
A. Erstatningsboder
1.Det skal etableres erstatningsboder for bodareal som berøres av utbyggingen.
2. Erstatningsbodene skal plasseres i samme bygg eller annet tilgjengelig areal innenfor sameiets

3. Bodene skal være fullverdige boder (tilgjengelig, avlåsbare og egnet til ordinær
4. Erstatningsboder regnes ikke som bebygd areal.
5. Kostnadsansvar
1.Kjøper skal dekke samtlige kostnader knyttet til:
- Kjøp av loftsarealet
- Prosjektering og søknadsprosesser
- Bygging og tekniske tilpasninger
- Etablering av erstatningsboder
- Eventuelle offentlige gebyrer
- Juridiske og administrative kostnader for sameiet
2. Sameiet skal ikke påføres økonomisk risiko eller utgifter som følge av tiltaket.
C. Ingen reseksjonering / nye boenheter
1. Det tillates ikke reseksjonering som medfører etablering av nye boenheter.
2. Loftutvidelsen skal være en integrert del av eksisterende seksjon.
D. Justering av felleskostnader
1. Felleskostnadene skal justeres etter gjennomført arealutvidelse og ferdigstillelse.
2. Justeringen skal ikke utelukkende baseres på sameiebrøk eller arealøkning, det skal justeres utifra

- Økt eller redusert slitasje på sameiet
- Endret energiforbruk
- Endret forsikringsgrunnlag
3. Fordelingen skal reflektere faktisk påvirkning på sameiets kostnader, herunder eventuelle økte eller

5. Endringen skal være permanent og etter en forhåndsdefinert beregningsmodell signert ved overtagelse av
6. Nøkkelen kan ikke endres for det aktuelle prosjektet etter at avtale er inngått.
E. Fastsettelse av kjøpesum
Kjøpesummen for loftsareal fastsettes til kr 20 000 per kvadratmeter, basert på innhentet takstvurdering.

Prisnivået anses å reflektere markedsmessig verdi, samtidig som det fremmer utvikling av prosjektet og tilfører
5. Endelig areal fastsettes ved nøyaktig måling før overdragelse, og danner grunnlag for endelig kjøpesum.
Kjøpesumen vil bli justerte 01.01.2028 med ny takstrapport hvis ikke alle loftsareal er kjøpt opp innen den tid.
F. Tinglyst og endelig overdragelse
1. Det inngås skriftlig avtale mellom sameiet og kjøper før igangsetting.
2. Overdragelsen skal være endelig og kan ikke reverseres når kjøpesum er betalt og avtale er signert.
3. Nødvendig tinglysing gjennomføres for å sikre rettsvern.
4. Sameiet kan ikke kreve arealet tilbakeført med mindre det foreligger vesentlig mislighold.
3. Forutsetninger
Tiltaket/Arbeid må godkjennes av styret før igangsetting.
Alt arbeider skal følge gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav.
Tiltaket skal ikke redusere byggets sikkerhet, brannsikring eller tekniske kvalitet.

Sak 14

Forslag om trivselstiltak og informasjon om støyhensyn i borettslaget

Forslag fremmet av:
Henrikke Sæthre Ellingsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å bedre bomiljøet og redusere støyrelaterte utfordringer mellom leiligheter foreslås det at borettslaget innfører en enkel trivsel- og naboskapskampanje. Målet er å øke bevissthet rundt støyhensyn, skape et mer inkluderende bomiljø og forebygge konflikter. Tiltakene er lavkost og kan gjennomføres av styret uten større ressursbruk.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret om å etablere en liten kampanje på naboskap- og trivsel med fokus på støy og bomiljø. Denne skal minimum inneholde:

- Informasjon til beboerne om støyhensyn, og reglene for ro på kvelds- og nattestid.

- Plakater/oppslag om godt naboskap på felles tavler og inngangspartier (eksempelvis ferdige maler fra OBOS/USBL).

- En vurdering av om husordensreglene bør tydeliggjøres når det gjelder sjenerende støy.

Målet er å styrke bomiljøet, øke bevissthet og bidra til et mer trivelig borettslag for alle beboere.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Om sameiet Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B ligger i Gamlebyen og består av totalt 58 boenheter. Disse boenhetene er fordelt på fire bygninger med åtte oppganger. Sameiet administrerer og vedlikeholder fellesarealene og sørger for at alle beboere har et trygt og godt bomiljø.

Styret 2025

Vebjørn Gerhardsen ble valgt til styreleder for sitt andre år i rollen (syv år totalt i styret). Katarina Bergholt fortsatte som styremedlem i sitt syvende år.

Eira Thorsteinsen og Vebjørn Risvik er inne i sitt tredje år i styret.

Styret har avholdt månedlige møter, hvor oppgaver fordeles og løpende saker behandles. I tillegg kommuniserer styret mellom møtene ved behov. Faste punkter på agendaen har vært økonomi, HMS og pågående oppussings- og vedlikeholdsprosjekter.

Det har ikke vært større enkeltsaker i 2025.

De fleste seksjonseiere betaler felleskostnadene punktlig. Styret bruker likevel noe tid på oppfølging der dette er nødvendig.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Sameiet benytter OBOS som forretningsfører, noe som gir tilgang til deres digitale tjenester, herunder Vibbo.

Revisor er BDO.
Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Året 2025

Dugnad og felles tiltak

Det ble gjennomført to dugnader i løpet av året – én på våren og én på høsten. Fokus har vært vedlikehold og forbedring av fellesarealer og uteområder. Dugnadene ble holdt på kveldstid i ukedager, med svært godt oppmøte. Styret vil fremover vurdere om dugnader bør gjennomføres både på ukedager og i helger for å legge til rette for enda større deltakelse.

Sameiet har også en egen hageklubb som organiserer plantekassene mellom nr. 33 og 35 samt øvrig beplantning. Alle beboere er velkomne til å delta.

Julegrantenningen i desember ble vellykket og vil videreføres. Det har også kommet mange positive tilbakemeldinger på gatebelysningen gjennom vinteren.

Energitiltak og økonomisk utvikling

2025 er året hvor sameiet for alvor har styrket økonomien etter installasjon av varmepumper og utfasing av oljefyring. Overgangen har gitt betydelige besparelser sammenlignet med tidligere bruk av fyringsolje, noe som har hatt direkte positiv effekt på budsjettet.

Samtidig har uteområdene blitt løftet slik at eiendommen fremstår presentabel gjennom hele året.

Økonomi

Sameiet har en stabil og sunn økonomi. Det er derfor ikke aktuelt å øke felleskostnadene. Styret vil i stedet vurdere muligheten for reduksjon dersom utviklingen fortsetter positivt.

For en mer detaljert gjennomgang av regnskap og budsjett vises det til egen sak på årsmøtet.

Utearealer

Det foreligger ønske fra både beboere og styret om å oppgradere området rundt grillplassen. Grillen er moden for utskifting, og benkene er slitt. Styret vil arbeide videre med forslag og kostnadsoverslag.

Gressklipping og vedlikehold av uteområdene har i 2025 blitt utført ved bruk av robotgressklipper og egeninnsats fra beboere. Dette har bidratt til å holde kostnadene nede.

Oppgaver som ikke egner seg for dugnad eller egeninnsats vurderes fortløpende for innleie.

Avslutning

Styret ser positivt på arbeidet videre og ser frem til 2026 med fortsatt fokus på økonomisk kontroll, vedlikehold og bomiljø.

Vell møtt til årsmøte.

ESEK EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931769340, KLIENTNR. 6939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 772 308	3 764 979	3 769 000	3 775 476
Vaskeri		0	4 814	8 000	8 000
Ladeinntekter elbil		7 490	0	0	9 000
Andre inntekter	3	28 000	433 042	36 000	33 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 807 798**	**4 202 835**	**3 813 000**	**3 825 476**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 062	-25 944	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-184 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-16 664	-11 470	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-98 095	-103 333	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-765	-33 863	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-3 891 104	-7 882 387	-140 000	-250 000
Forsikringer		-327 597	-308 949	-360 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-222 484	-226 503	-334 520	-348 982
Energi/fyring	9	-705 962	-1 354 000	-1 600 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 064	-208 876	-229 000	-235 870
Andre driftskostnader	10	-259 021	-174 769	-219 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 924 817**	**-10 514 094**	**-3 157 520**	**-2 654 577**
DRIFTSRESULTAT		**-2 117 020**	**-6 311 259**	**655 480**	**1 170 899**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 980	109 728	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-618 455	-562 864	-585 000	-585 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-544 475**	**-453 136**	**-565 000**	**-565 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 661 494**	**-6 764 394**	**90 480**	**605 899**
Overføringer:					
Udekket tap:		-2 661 494	-6 764 394		

ESEK EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931769340, KLIENTNR. 6939

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 861	161 391
Forskuddsbetalte kostnader		76 361	73 495
Driftskonto OBOS-banken		365 019	79 223
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 713	29 961
Sparekonto OBOS-banken		947 188	1 380 545
SUM OMLØPSMIDLER		**1 450 143**	**1 724 615**
SUM EIENDELER		**1 450 143**	**1 724 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-9 215 058	-6 553 564
SUM EGENKAPITAL		**-9 215 058**	**-6 553 564**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 533 570	8 020 843
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 533 570**	**8 020 843**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 354	34 205
Leverandørgjeld		58 216	175 827
Skyldige offentlige avgifter	15	23 280	44 061
Påløpte renter		3 781	3 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 631**	**257 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 450 143**	**1 724 615**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Esek Ekebergveien 31-37b

Vebjørn Gerhardsen Katarina Verne Bergholt Eira Torsteinsen

Vebjørn Elias Kristiansen Risvik

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lei bod	7 200
Felleskostnader	3 765 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 772 308**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	28 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-46 575
Arbeidsgiveravgift	-23 487
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 062**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 178

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 664
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 664**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 776 392
Drift/vedlikehold VVS	-4 183
Drift/vedlikehold elektro	-17 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 563
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 806
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-27 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 891 104**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-131 051
Feie- og tilsynsgebyr	-972
Renovasjonsgebyr	-90 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-222 484**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-257 024
Fyringsolje	-448 938
SUM ENERGI / FYRING	**-705 962**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 590
Annet driftsmateriale	-19 990
Renhold ved firmaer	-158 912
Snørydding	-39 632
Andre driftskostnader	-20 055
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 178
Andre kontorkostnader	-724
Telefon, annet	-2 423
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 899
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-4 022
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-259 021**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	24 639
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 004
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 506
Andre renteinntekter	620
SUM FINANSINNTEKTER	**73 980**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-41 654
Pantegjeldsrenter	-367 191
Pantegjeldsrenter	-209 515
Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	**-618 455**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,15 %.		
Opprinnelig 2021	-2 400 000	
Tilgang 2023	-2 160 000	
Nedbetalt tidligere	3 908 922	
Nedbetalt i år	651 078	
		0
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %.		
Opprinnelig 2024	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	130 233	
Nedbetalt i år	7 369 766	
		0
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-10 774 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	240 430	
		-10 533 570
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 533 570**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 713
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 567
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 280**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SZPET-7ZICF-ECPCM-AQ82V-ODEFU-06534

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Company: 6939, Period: 2025 - 12

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 769 000	3 775 476
INNTEKTER VASKERI	8 000	8 000
LADEINNTEKTER EL.BIL	0	9 000
ANDRE INNTEKTER	36 000	33 000
INNTEKTER	**3 813 000**	**3 825 476**
PERSONALKOSTNADER	-15 000	20 000
STYREHONORAR	-100 000	140 000
REVISJONSHONORAR	-5 000	15 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-105 000	109 725
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-50 000	50 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-140 000	250 000
FORSIKRINGER	-360 000	380 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-334 520	348 982
ENERGI / FYRING	-1 600 000	850 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-229 000	235 870
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-219 000	255 000
DRIFTSKOSTNADER	**-3 157 520**	**2 654 577**
DRIFTSRESULTAT	**655 480**	**1 170 899**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	20 000	20 000
FINANSKOSTNADER	-585 000	585 000
FINANSPOSTER	**-565 000**	**-565 000**
RESULTAT	**90 480**	**605 899**
LÅNEOPPTAK	10 774 000	0
AVDRAG PÅ LÅN	66 000	270 000
ENDRING LIKVIDITET	**10 798 480**	**335 899**

Vedlegg 4 til sak 12. Utbedring/oppgradering av grillplass



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.26
Selskapsnummer: 6939 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vebjørn Gerhardsen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ann-Dagny Vestrheim Wettre og Arne van Hoven er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Vebjørn Gerhardsen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Bente Konstanse Larsen
- [ ] Eira Torsteinsen
- [ ] Katarina Bergholt
- [ ] Vebjørn Gerhardsen
- [ ] Vebjørn Risvik

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Budsjett for 2026

Budsjett godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Informasjons punkt: Sette ned felleskostnader

Punkt til informasjon

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppussing av oppganger.

oppussing av oppganger

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Etablering av beredskapslager til sameiet

Foreslås at det settes at inntil 100.000kr til innkjøp og etabelering av legring fro dette i sameiets ledige areal.

Innkjøpet skal reflektere antall beboere og behov til sameiet.

Forslag til innhold i beredskapslager

Basisutstyr:

Vannkanner til hver leilighet

Nødradio (batteri/sveiv) felles

Lommelykter + batterier

Powerbank

Førstehjelpsutstyr (utvidet kit)

Tepper / varmetepper

Gassbrennere + gassbokser

Nødvarme

4. Plassering

Låst bod i kjeller eller teknisk rom

Tilgang for styret og eventuelt beredskapsansvarlig

Årlig kontroll og gjennomgang (dugnad)

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Drivhus
Anskaffelse av drivhus

☐ For
☐ Mot

Sak 12 Utbedring/oppgradering av grillplass
Anbefaler at det settes av 200.000 kr til nye møbler, etablering av ny grill etablering av sittegrupper, ny belysning m.m

☐ For
☐ Mot
Anbefales at engasjerte bebeoere melder sin interesse for hvordan denne plassen kan vidreutvikles.

Sak 13 Årsmøtetevedtak for at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal
Forslag til vedtak
NB. BILDE KUN FOR INSPIRASJON

Årsmøtet vedtar at loftsleiligheter kan gis adgang til å kjøpe tilstøtende loftsareal, på følgende vilkår:

A. Erstatningsboder

1.Det skal etableres erstatningsboder for bodareal som berøres av utbyggingen.

2. Erstatningsbodene skal plasseres i samme bygg eller annet tilgjengelig areal innenfor sameiets bygningsmasse, sameiets tomme rom kan benyttes til dette.

3. Bodene skal være funksjonelt likeverdige med eksisterende boder (tilgjengelig, avlåsbare og egnet til ordinær lagring) innredning i bodene er ikke utbyggers ansvar.

4. Erstatningsbodene trenger ikke være av tilsvarende størrelse som opprinnelig bod, så lenge funksjonaliteten opprettholdes.

B. Kostnadsansvar

1.Kjøper skal dekke samtlige kostnader knyttet til:

- Kjøp av loftsarealet

- Prosjektering og søknadsprosesser

- Bygging og tekniske tilpasninger

- Etablering av erstatningsboder

- Eventuelle offentlige gebyrer

- Juridiske og administrative kostnader for sameiet

2. Sameiet skal ikke påføres økonomisk risiko eller utgifter som følge av tiltaket.

C. Ingen reseksjonering / nye boenheter

☐ For
☐ Mot
1. Det tillates ikke reseksjonering som medfører etablering av nye boenheter.

2. Loftutvidelsen skal være en integrert del av eksisterende seksjon.

Sak 14 Forslag om trivselstiltak og informasjon om støyhensyn i borettslaget

Årsmøtet ber styret om å etablere en liten kampanje på naboskap- og trivsel med fokus på støy og bomiljø. Denne skal minimum inneholde:

- Informasjon til beboerne om støyhensyn, og reglene for ro på kvelds- og nattestid.
- Plakater/oppslag om godt naboskap på felles tavler og inngangspartier (eksempelvis ferdige maler fra OBOS/USBL).
- En vurdering av om husordensreglene bør tydeliggjøres når det gjelder sjenerende støy.

Målet er å styrke bomiljøet, øke bevissthet og bidra til et mer trivelig borettslag for alle beboere.

☐ For

☐ Mot

**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.

Skatteetaten

Dato
23.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 233 Bnr 137 Fnr 0 Snr 23

Eiendommens adresse:

Ekebergveien 33B, 0196 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 068 991
Som sekundærbolig:	kr 4 275 962

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 1354
OSLO 1327

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus
på matr.nr. 39 c Ekebergveien
Innlevert 31 juli 1934 Attestert 26/11 - 1934
Duplikat I sendt Ark. helsevesenet
— — II — Brannvesenet

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 juli 1934

A. Kittelsen

Oppmålingsavd. Jr. nr. ____
Mottatt 2. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Den ansøkte bebyggelse ligger paa nr. 39 Ekebergveien, hvis grense paa østsiden er tilstrekkelig oppmerket. Nr. 39 er ikke befaret opmålt i juni mnd. iår.

Oslo oppmålingsvesen 2/8 1934

Eckmann
fung.

Reg. sjefen Jr. nr. Ekebergv. 39c
Mottatt 3 - AUG. 1934

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Nygardsvegen 10B
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.08.2023
	202307820 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	EKEBERGVEIEN 33	Eiendom:	233/137/0/0
Tiltakshaver:	GABILAN GENGATHARAN	Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ekebergveien 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 28.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202307820			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ekebergveien 33 etter åpning			1/8
Ny plantegning med mål		15.05.2023	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
GABILAN GENGATHARAN, Sars' gate 64, 0564 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gisle Bogen, Siv. Ark. MNAL
Drammensveien 61 D
0271 OSLO

Dato: 02 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601484-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 33	Eiendom:	233/140
Tiltakshaver:	Inger-Lise Gjerde	Adresse:	Ekebergveien 33, 0196 OSLO
Søker:	Gisle Bogen, Siv. Ark. MNAL	Adresse:	Drammensveien 61 D, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 33

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

for Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Inger-Lise Gjerde, Ekebergveien 33, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nils-Jørgen Bjønnøss
Ekebergvn. 33 b

0196 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870104830	94/24238

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gullik Strand	5. mai 1994

Arbeidssted : 233/0141 Ekebergveien 33 B
Byggherre : Nils-Jørgen Bjønnøss, Ekebergvn. 33 b, 0196 OSLO
Arbeidets art: ANNEN

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Eksteralepsprosjektet

Jan Oslo Strøm
Prosjektleder

Gullik Strand
Avdelingsingeniør

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2024
	202318627 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	EKEBERGVEIEN 31 - 37	Eiendom:	233/137/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ekebergveien 31 - 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 03.07.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318627			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	23136-01	21.12.2023	1/8
Fasader - Bygg A	E1	21.12.2023	1/9
Fasader - Bygg B	E2	21.12.2023	1/10
Fasader - Bygg D	E4	21.12.2023	1/12
Fasader - Bygg C	E3	02.01.2024	6/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

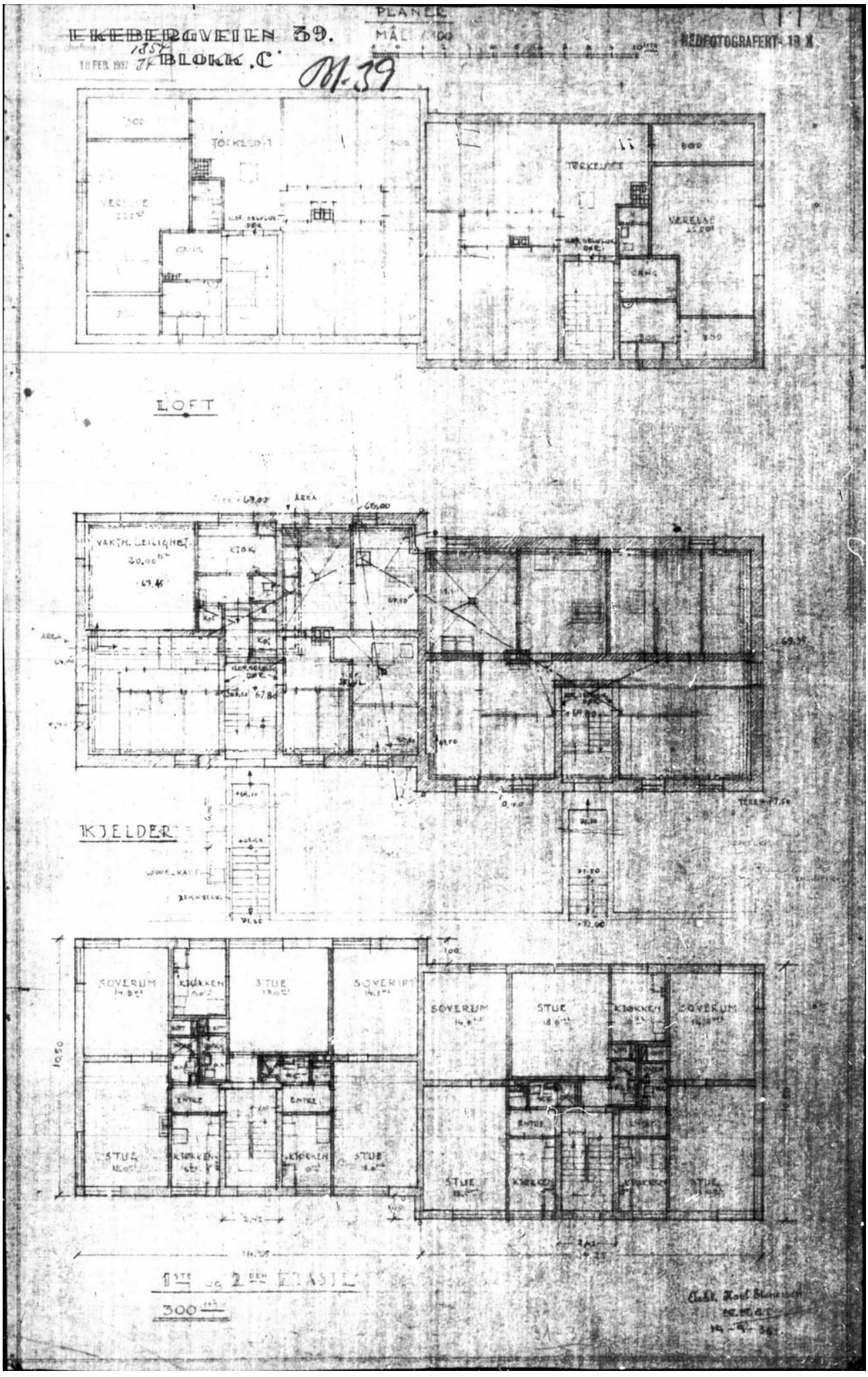
Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 03.07.2024.

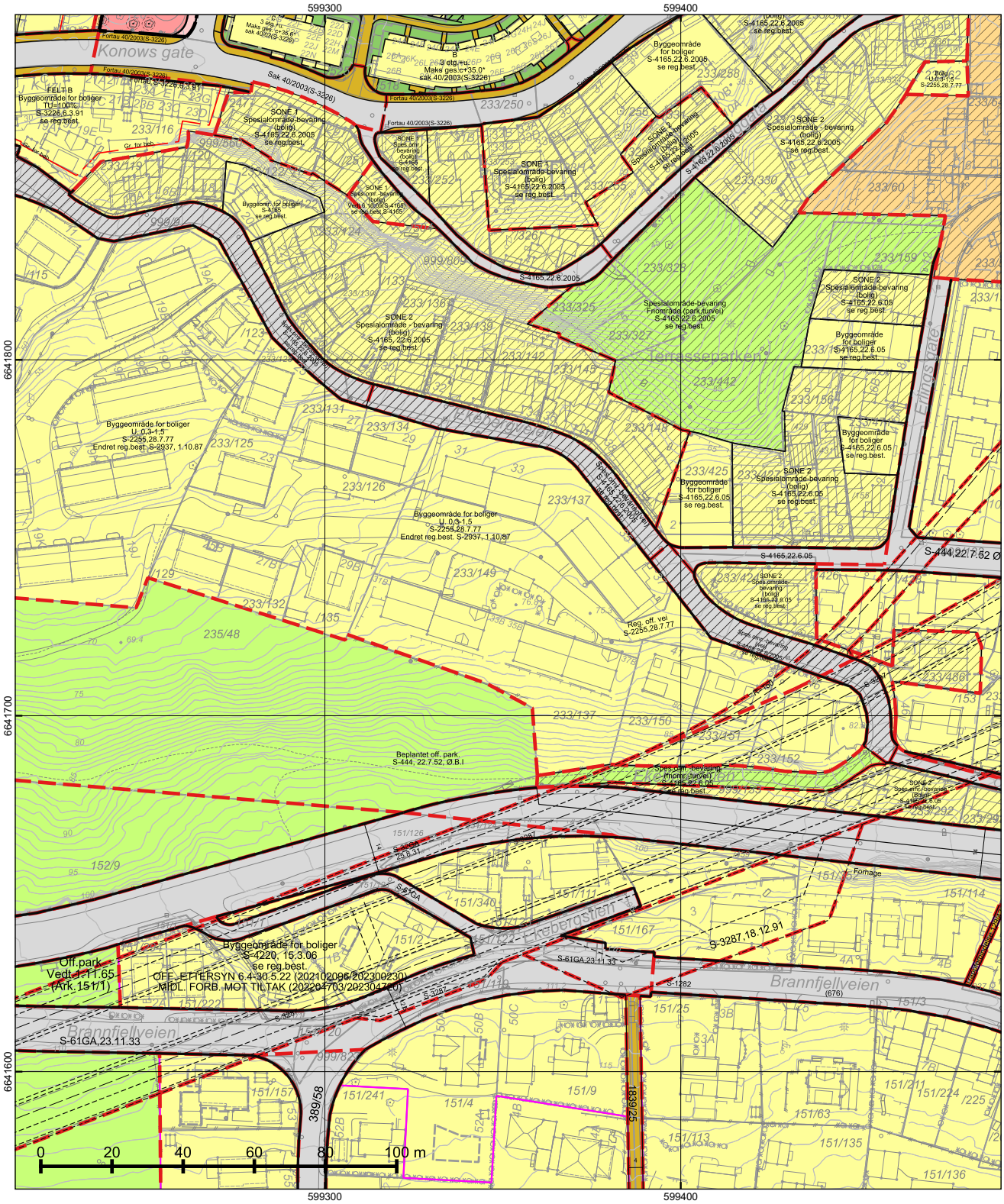
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


PLANER
EIKEBERGVEIEN 39.
BLOKK C
M. 1:100
REDFOTOGRAFERT 19
TØRKELOFT
VÆRELSE
LOFT
VAKTM. LEILIGHET
KJØK
KJELDER
SOVERUM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
1STE OG 2DEN ETASJE
300



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

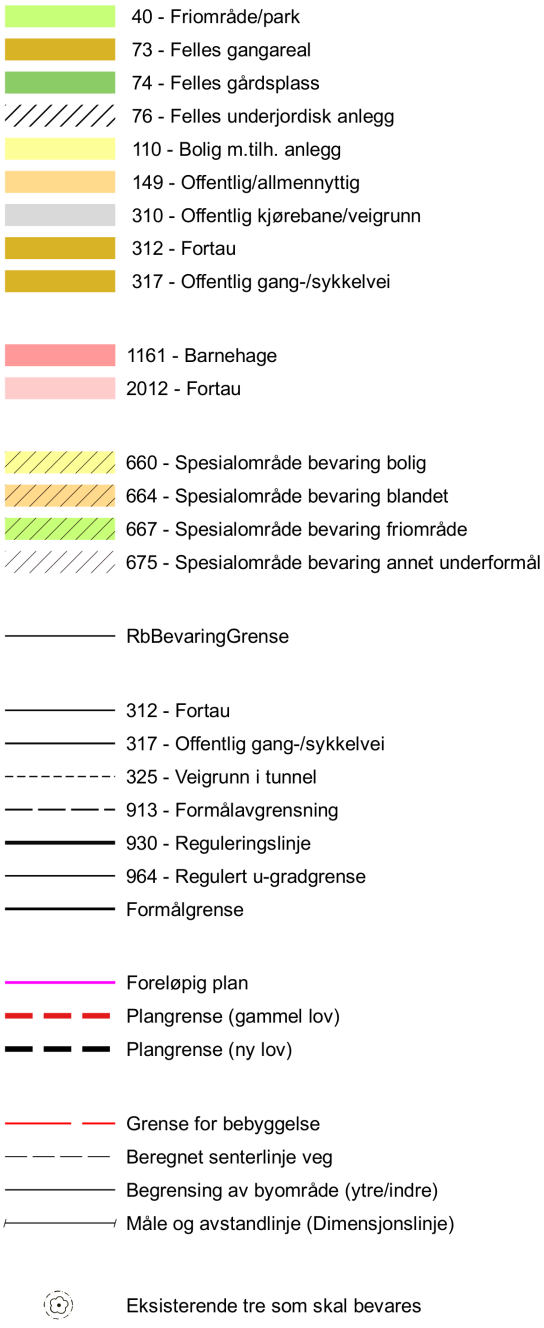
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

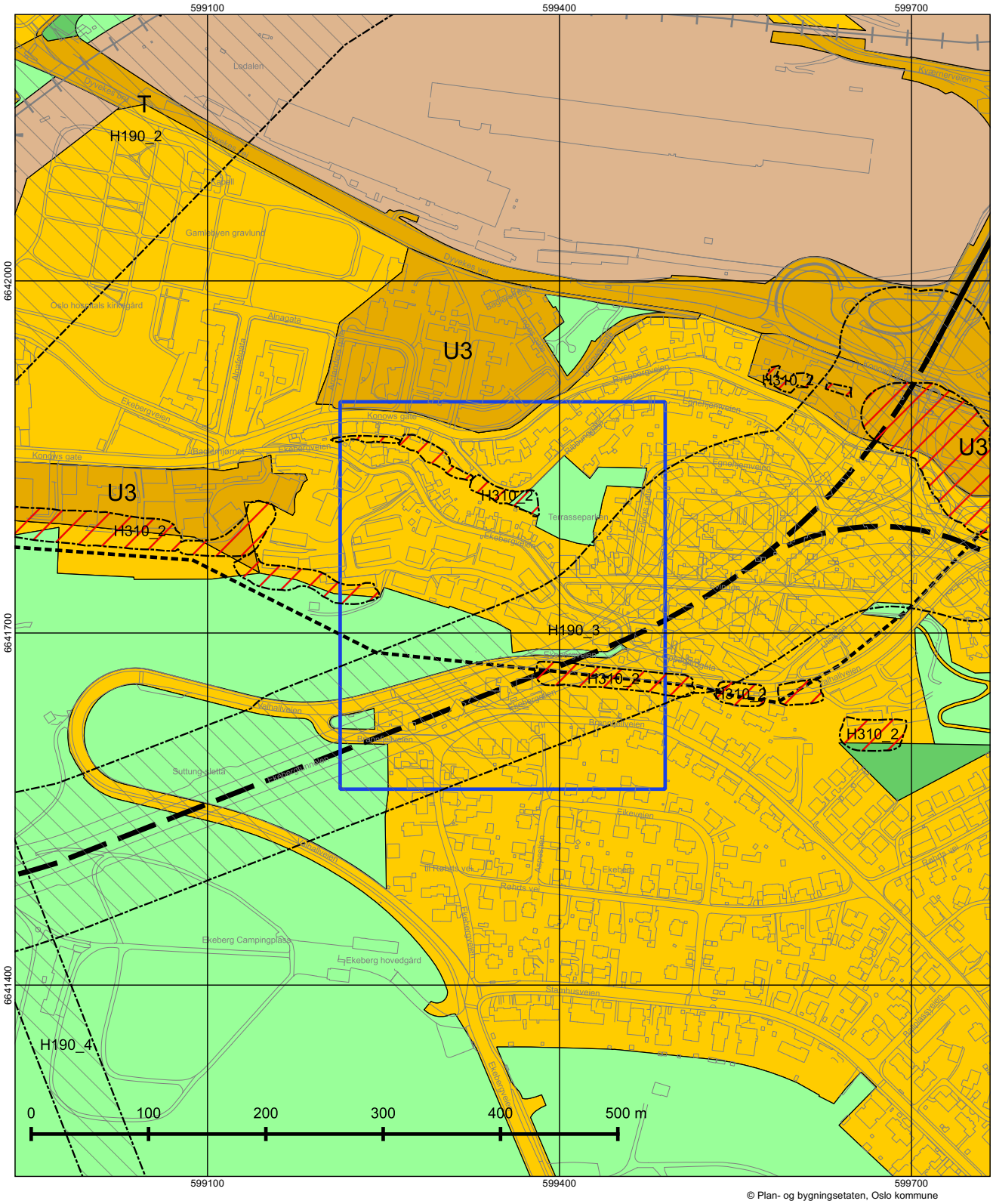
PlottID/Best.nr: 153469/ 86527208
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/137

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153469/86527208
Deres ref.:

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
EKEBERGVEIEN 33B

Dato: 20.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527208
9006700

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20260220 for EKEBERGVEIEN 33B.

GNR. 233 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.06.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3414 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

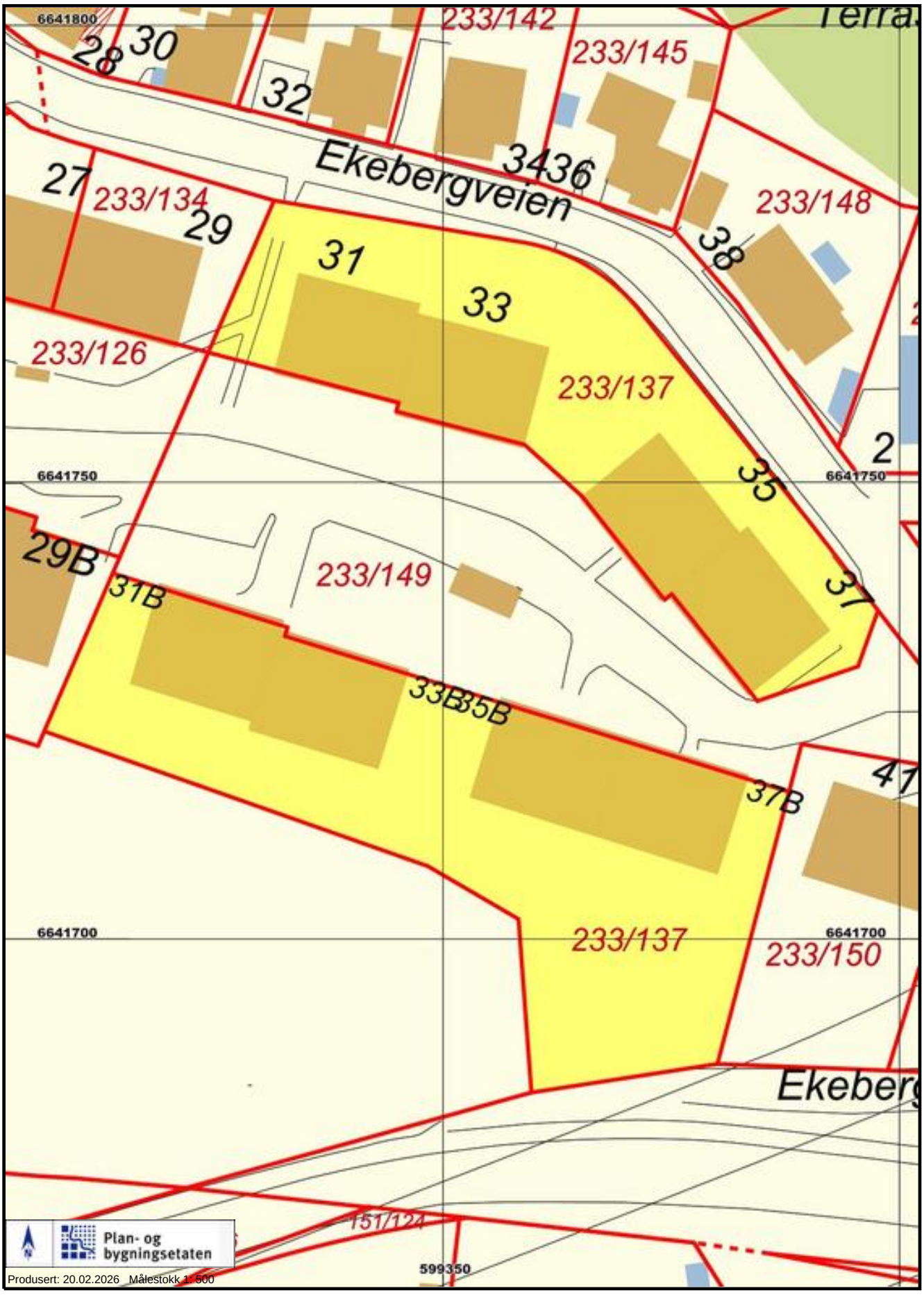
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6641800
28
30
32
233/142
233/145
Terras
Ekebergveien
3436
27
233/134
29
31
33
233/148
38
233/126
233/137
2
6641750
6641750
35
29B
31B
233/149
37
33B
35B
37B
41
6641700
6641700
233/137
233/150
Ekeberg
151/124
599350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.02.2026 Målestokk 1:500

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

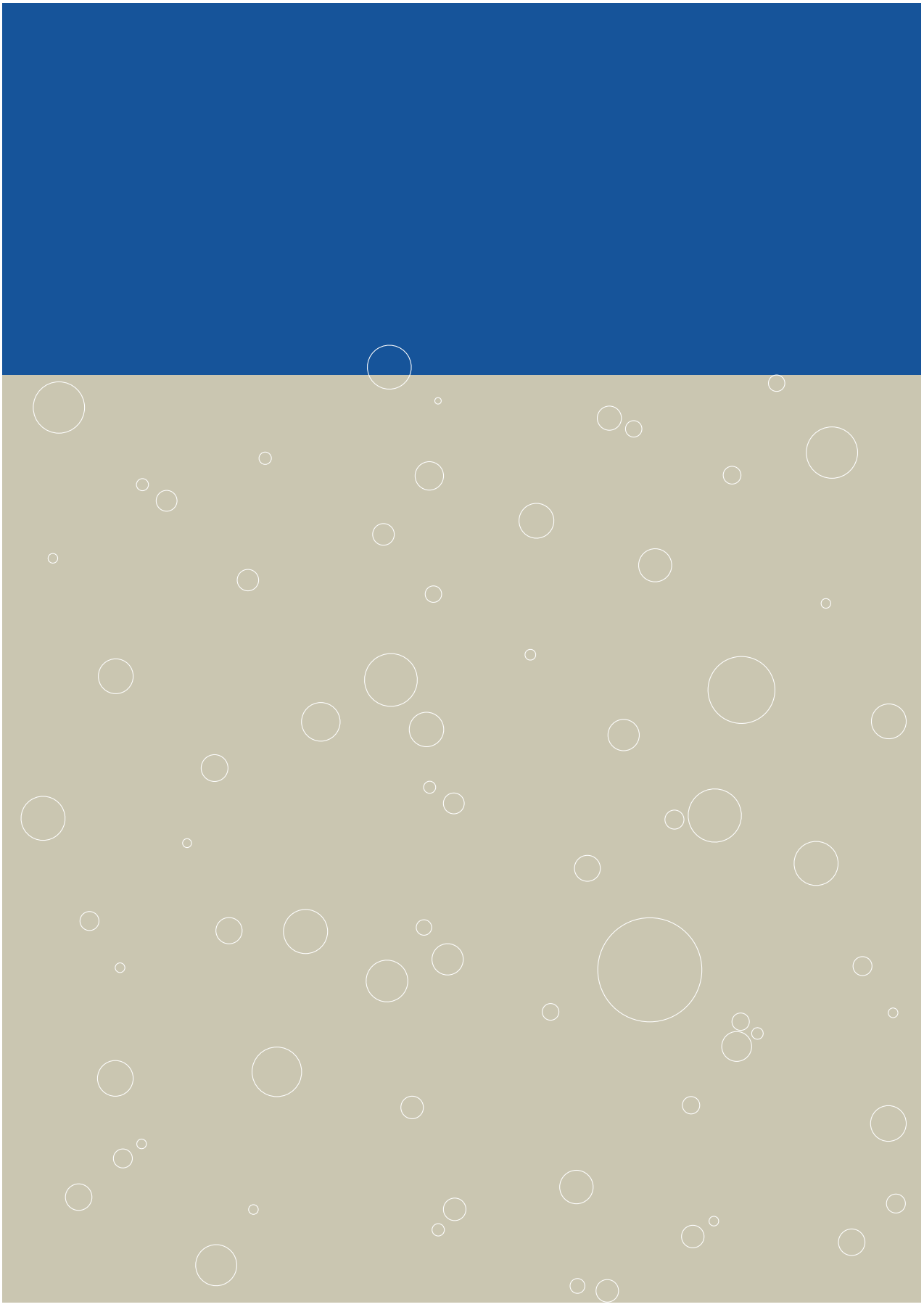
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

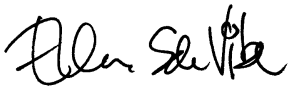
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

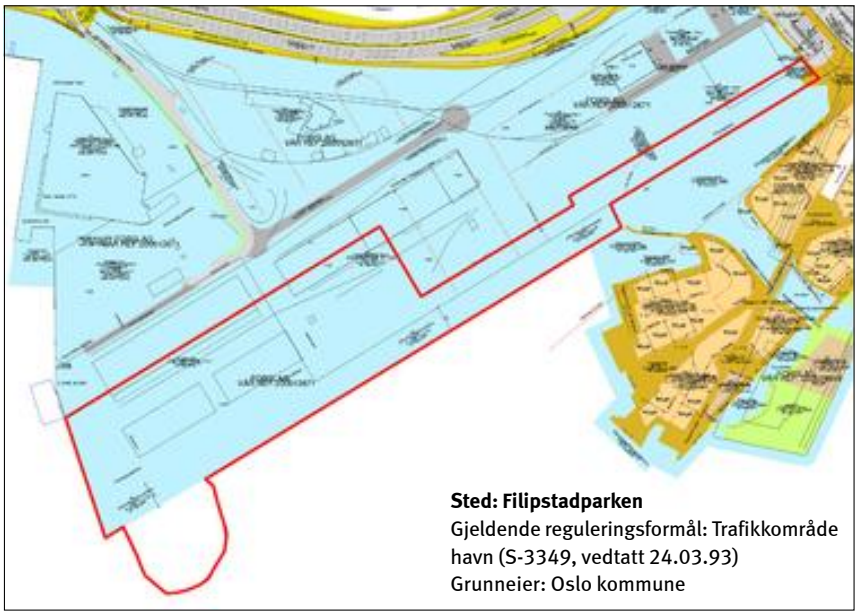
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

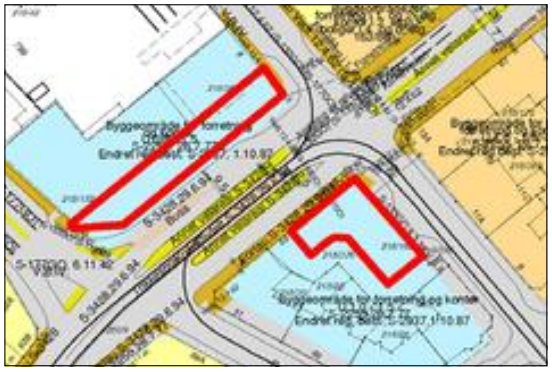


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

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



Bydel Nordre Aker

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



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



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



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

Bydel Stovner



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

Bydel Alna

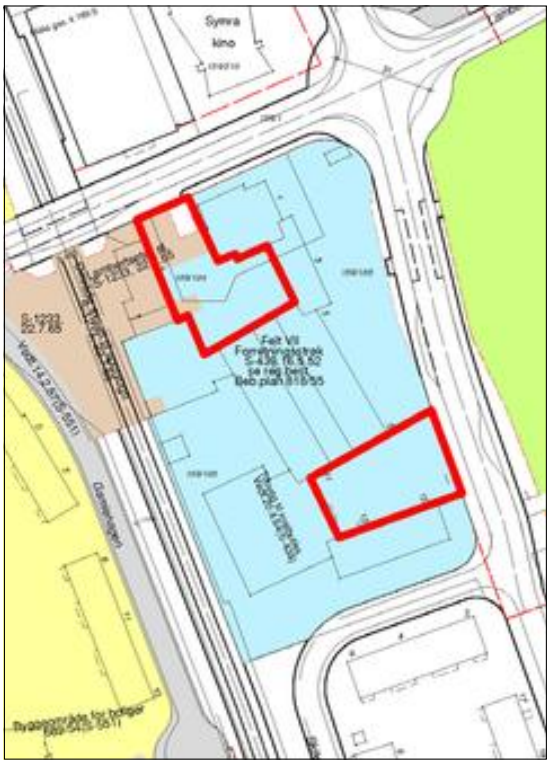
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

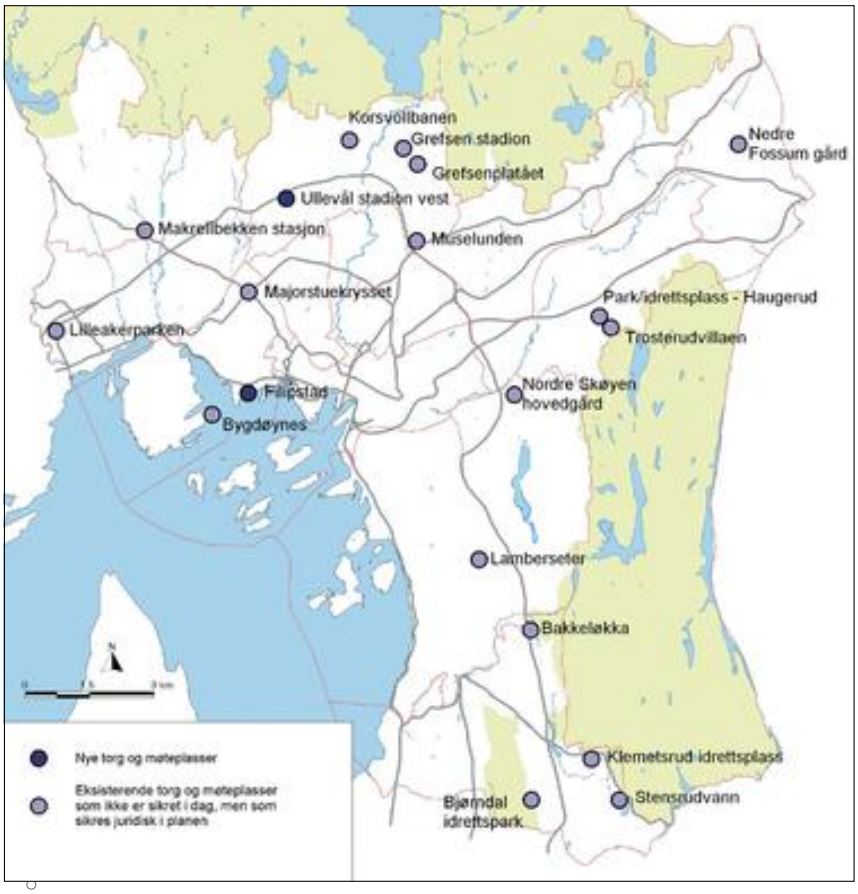
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



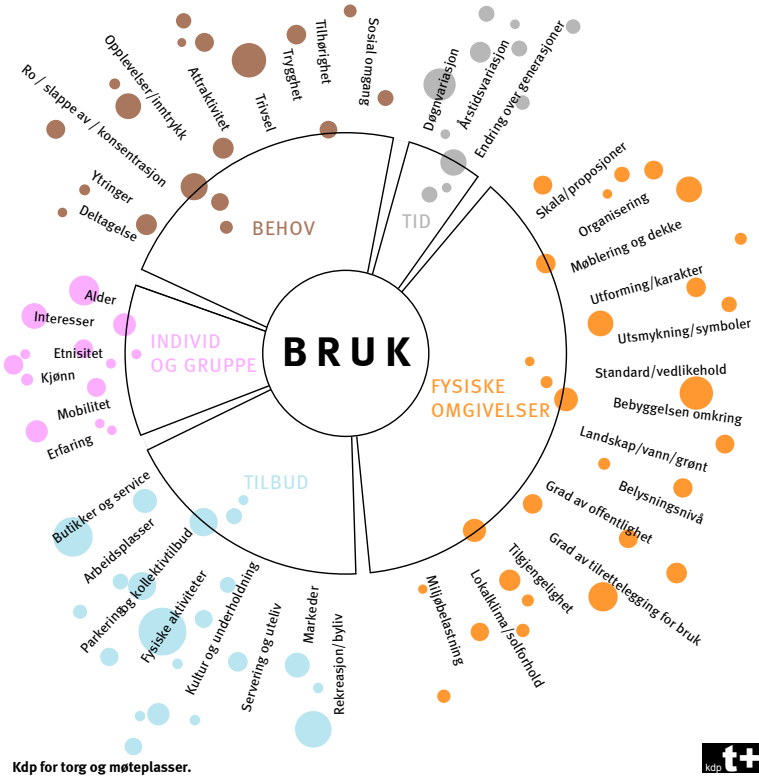
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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



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



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



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

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

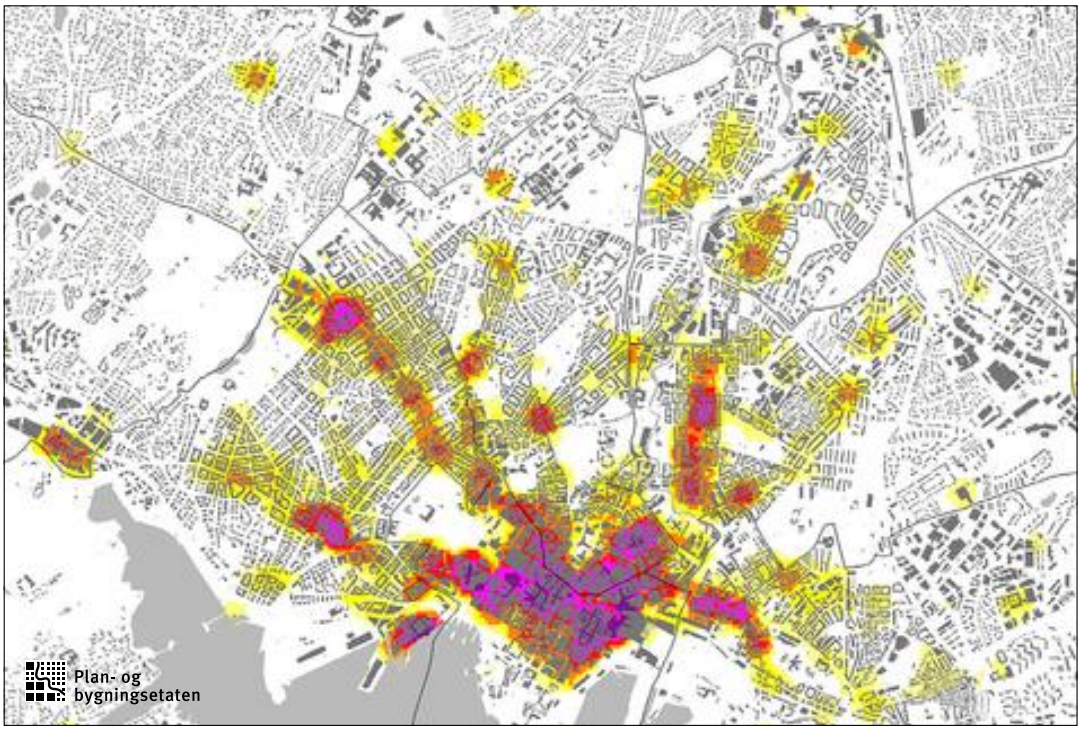
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

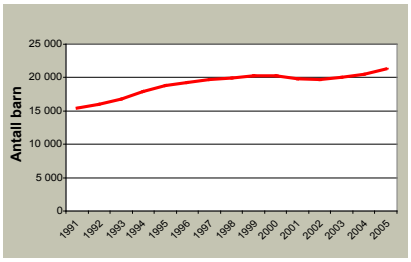
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

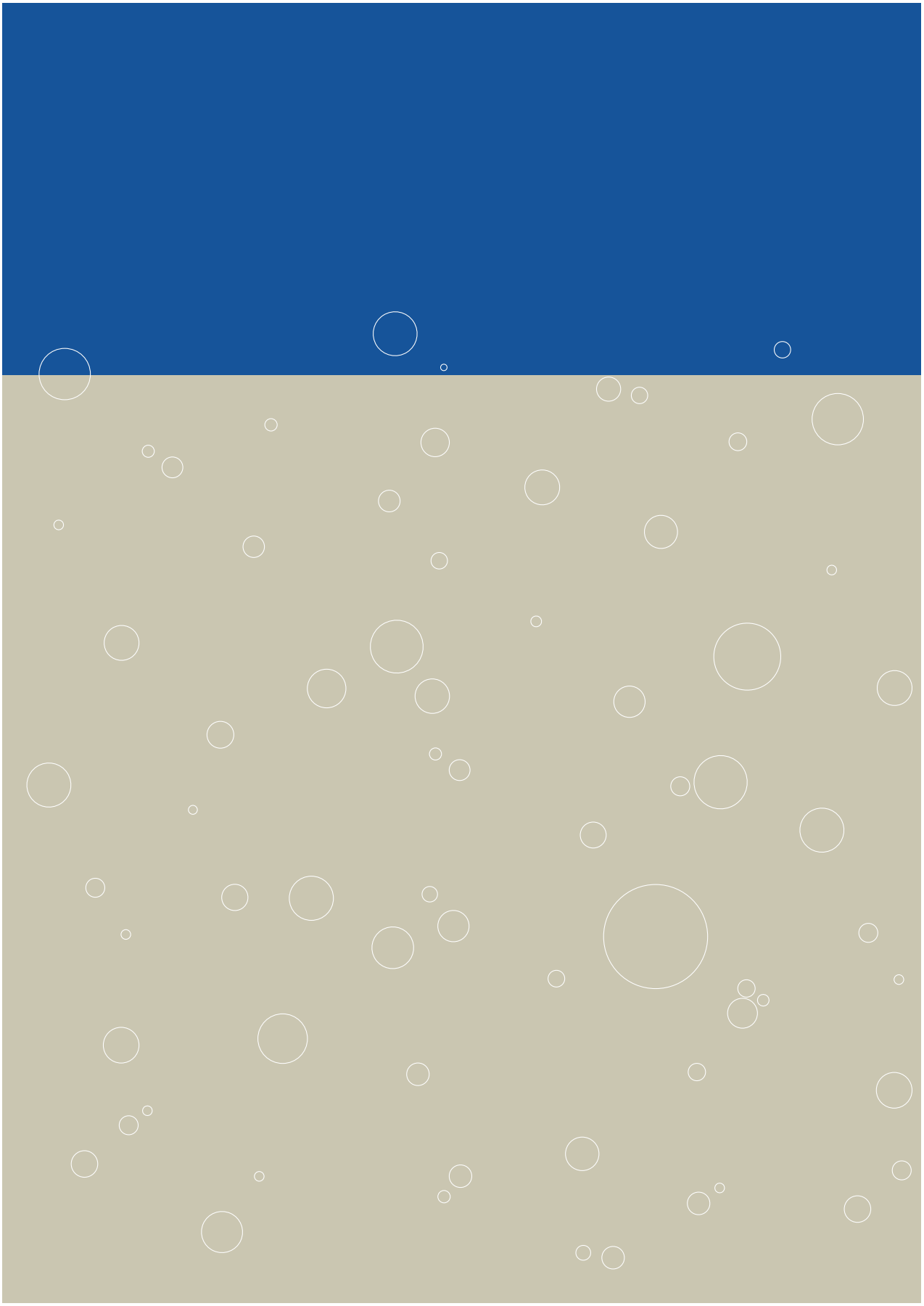
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

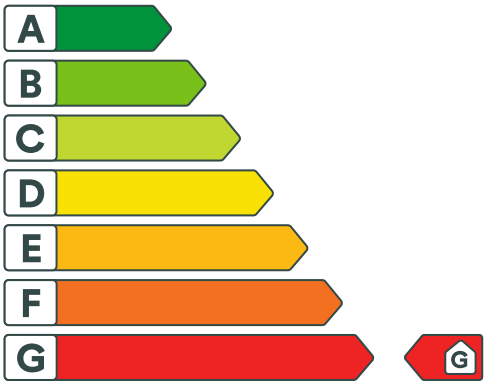
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

enova

Energiattest



Adresse **Ekebergveien 33B, 0196 OSLO**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262039**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80605498**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **341,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **341,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 687 kWh**



Ekebergveien 33B, 0196 OSLO

Detaljering

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

Ekebergveien 33B, 0196 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

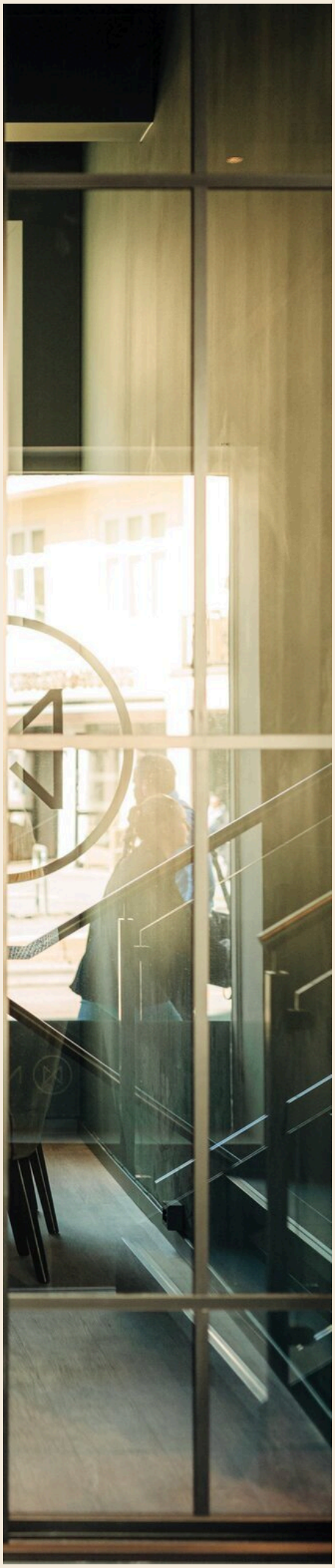
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekebergveien 33B 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 137, snr 23 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315