

Æ

Christian  
Michelsens gate  
32

0568 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø



finne ditt nye hjem

E



## Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER / KONTORSJEF

91 83 10 94

[arkr@eie.no](mailto:arkr@eie.no)

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	108
Kort om oss .....	285

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Christian Michelsens gate 32, 0568 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Orgnr. 933893863 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 89 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

## AREAL

Primærom: 79 kvm, Bruksareal: 89 kvm, BRA-i: 79 kvm , BRA-e: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1933

## TOMT

Fellestomt 255 kvm

## PRISANTYDNING

6 190 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rodrigo Pena Takstdato: 12.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr 117 387,- pr. 01.10.24

Andel fellesformue: kr. 6 918,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 190 000,- (Prisantydning)

kr 117 387,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 307 387,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 0,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Eierskifte-/transportgebyr)

-----  
kr 9 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 317 075,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 325 325,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 792,- pr. mnd.

*Herav:*

*Felleskostander: 3.633,-*

*Kapitalkost. lån 1: 1.096,-*

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Felleskostnadene økte 1. august i år.

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

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, tv/bredbånd, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjelaget.

## EIER

Mirco Venturi Miranda Ramazani

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Christian Michelsens gate 32.

Romslig og lekker 4-roms aksjeleilighet med attraktiv beliggenhet på Carl Berner i Oslo. Her bor du supersentralt i rolige og naturskjønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen! Det er svært gode kollektivmuligheter med buss, trikk og t-bane i umiddelbar nærhet.

Dette er en lys og trivelig leilighet i 1. etasje med hyggelig utsyn mot bakgård. Leiligheten er opprinnelig en 3-roms, men er gjort om til en 4-roms. Innvendig består leiligheten av entré, et bad, tre soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, samt en innvendig bod.

Videre holder leiligheten en gjennomgående god standard med moderne farge- og materialvalg. Leiligheten ble oppgradert i 2018 med nytt IKEA kjøkken og det er lagt flis på flis på bad. Stuen er utsmykket med en koselig peisovn som gir godt med varme på kjølige dager. Det er ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Denne leiligheten passer utmerket for deg som ønsker en romslig familieleilighet sentralt i byen. Her er det bare å flytte rett inn og nyte boligens kvaliteter, samt alt området har å by på!

#### Kvaliteter

- *Moderne 4-roms i 1. etasje*
- *Supersentral beliggenhet*
- *God planløsning*
- *Peis i stue*
- *Tre gode soverom*
- *Pent bad fra 2005 (oppgradert i 2018)*
- *Flott IKEA kjøkken fra 2018*
- *Opplegg for vaskemaskin i innvendig bod*
- *Kjellerbod på 6 kvm*
- *Loftsbod*
- *Veldrevet aksjelag*
- *Varmtvann, tv & internett inkl.*
- *Felles vaskeri*
- *Hyggelige fellesområder*
- *Gangavstand til flere dagligvarebutikker, servicetilbud, spisesteder og kollektivtransport*
- *Nærhet til grøntområder og parker*

#### PARKERING

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

## Beliggenhet

#### BELIGGENHET

Christian Michelsens gate 32 ligger meget sentral til med koselige Rodeløkka som nærmeste nabo. Her kommer en tett på av alt av sentrumsnære fasiliteter. I tillegg har man store parkanlegg og grøntområder like i nærheten.

Rett utenfor døren finner du bussholdeplass, og herfra går 21- og 28-bussen. Rett ved, T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg

rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. I tillegg et par minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser i Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57-bussen, samt 17-trikken. 31-bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging

Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Det nyeste tilskuddet er Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet, og Asia Avenue som er en ny og spennende asiatisk restaurant. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Kort vei fra leiligheten ligger Coop Extra og postkontoret. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away.

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget da det ligger få minutter unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter.

#### BEBYGGELSE

Området består av blokkbebyggelse, parker og næringseiendom.

#### TOMT

Fellestomt, 255 kvm

Selveierleilighet i Dæhlenengen Byggeselskap AS beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 8 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, bad, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder. En bod i kjeller og en bod på loft.

### BYGGEMÅTE

#### Bygning generelt:

Boligbygg over 4 etasjer, kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget).

#### Vinduer og dører:

Leiligheten har profilert entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Vinduer med karm av tre og 2-lags glass fra 1981.

#### Våtrom:

Baderom fra 2005. Oppgradert med flis på flis i 2018. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Benkeplate av tre. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og forkrommet kobber. Avløpsrør av plast og stål. Fordelerstammer og hovedstoppekraner er plassert i inspeksjonsluke i himling. Avtrekksventil for naturlig avtrekk er plassert på vegg.

#### Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2018. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-grep armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt platetopp.

Avløpsrør pumpe på avløpsrør. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Komfyrvakt over platetopp.

#### Øvrige rom:

Gulvflater er belagt med laminat.

Vegger og himlinger med malte flater.

Profilerte innerdører.

Garderobeskap på soverommene.

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,33 meter på bad, og 2,75 meter i øvrige rom.

#### Ildsteder / skorsteiner innvendig:

Skorsteinen av teglstein fra byggeår. Pipeløp er oppgradert 2010. Peisovn er plassert i stue.

#### Tekniske installasjoner:

Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og forkrommet kobber.

Avløpsrør av plast og stål.

Fordelerstammer og hovedstoppekraner er plassert i inspeksjonsluke på bad.

Opplegg for vaskemaskin med automatisk lekkasjestopper er plassert i innvendig bod.

#### Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

- Våtrom:
  - Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
  - Ventilasjon Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
  - Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet) Avrenningsmulighet bør etableres.
  - Sanitærutstyr / innredning: Servantskap har fuktskade. Tiltak kan iverksettes ved behov.
  - Overflater vegger: Misfarging påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres.
  - Overflater himling: Himling bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
  - Overflater gulv: Det registreres tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
  - Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Kjøkken:
  - Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

- Øvrige rom:
  - Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vinduer eller yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Etasjeskiller:
  - Skjevhetmåling: Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11mm. Målingene er utført i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre bygninger enn nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Rodrigo Peña. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Standard

### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus, datert 07.11.1932.
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom og sanitæranlegg, datert 25.04.2007.
- Ferdigattest for oppføring av balkonger (Christian Michelsens gate 18 - 40), datert 08.05.2024.

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

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter G

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 792,- pr.mnd.

*Herav:*

*Felleskostander: 3.633,-*

*Kapitalkost. Lån 1: 1.096,-*

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av aksjelaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Felleskostnadene økte 1. august i år.

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

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Boligaksjelaget har 3 lån i Obosbanken med følgende lånebetingelser:

#### LÅN 1

Lånenr.: OBOS01-98207449105

Type: Serielån

Restgjeld: 13.754.237,-

Restløpetid: 6 år 1 md.

Term. per. år: 12  
Rentekostnader: 5,99 % pr. 21.05.2024  
Type rente: Flytende

#### LÅN 2

Lånenr.: OBOS02-98207449113  
Type: Annuitet  
Restgjeld: 5.143.059,-  
Restløpetid: 6 år 1 md.  
Term. per. år: 12  
Rentekostnader: 5,99 % pr. 21.05.2024  
Type rente: Flytende

#### LÅN 3

Lånenr.: OBOS06-98208026062  
Type: Annuitet  
Restgjeld: 15.977.262,-  
Restløpetid: 18 år 2 md.  
Term. per. år: 12  
Rentekostnader: 5,99 % pr. 21.05.2024  
Type rente: Flytende

Det er IN-ordning for LÅN 1 og 2

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører i opplysningsbrev datert 21.05.2024.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 80486474

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

#### **AKSJELAG**

Aksjelag: Dæhlenengen Byggeselskap As, Orgnr: 933893863

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir borettil en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger ikke forkjøpsrett for boligaksjeselskapets medlemmer.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget iht. husordensreglene. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Pengeheftelsene som hviler i aksjen utgjør en betydelig del av leilighetens verdi. Det er en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at eventuelle kreditorer gir nødvendig pantefrafall i aksjen. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil ikke handel kunne gjennomføres.

Følgende servitutter er tinglyst på aksjelagets eiendom:

1932/901298-2/105 Erklæring/avtale  
25.10.1932



Begrensning i råderett  
Forbud mot salg på bestemte vilkår  
Bestemmelse om vann- og kloakkledning for Oslo kommune  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/366384-1/200 Pantedokument  
27.04.2015

BELØP: NOK 50.800.000

Panthaver:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/590888-1/200 Pantedokument

02.06.2022 08:36

BELØP: NOK 17.000.000

Panthaver:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

## UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for aksjelaget. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Aksjelaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 30.09.2024 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-2255, vedtatt 01.10.1987. Reguleringsplan S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2018, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/>

politikk/kommuneplan/

Eiendommen er oppført på byantikvarens "Gule liste". Ettersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i eventuelle byggesaker som berører eiendommen. For ytterligere informasjon:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

## Pågående plansaker:

### **Saksnr. 202018759: Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8 - Bestilling av oppstartsmøte - Boligbebyggelse.**

Pollux Eiendom AS foreslår å regulere eiendommene med en kvartalsstruktur med høyere utnyttelse. Forslagsstiller anser at utvikling av tomten basert på gjeldende reguleringsplan S- 4888, vedtatt 06.04.2016, nå er lite hensiktsmessig fordi bare ett av de bevaringsregulerte husene gjenstår etter at ett av husene har gått tapt i brann. Plan- og bygningsetaten stopper planinitiativet fordi planinitiativet tar opp problemstillinger som ble avklart gjennom planarbeidet til den gjeldende reguleringen av eiendommene, som er en nylig vedtatt plan.

### **Saksnr. 201901778: Dælenenggata ved 37-39 - Omsorgsboliger og park- dialogfase etter offentlig ettersyn.**

Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden nord og at flere kvaliteter sikres i parken.

## Pågående byggesaker:

### **Saksnr. 201718803: Christian Michelsens gate 35 - Riving av brannbalkonger.**

Det er sendt søknad om ferdigattest.

## Kjøpsvilkår

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 190 000,- (Prisantydning)

kr 117 387,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 307 387,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 0,- (Noteringsgebyr forretningsfører)

kr 9 688,- (Eierskifte-/transportgebyr)

-----  
kr 9 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 317 075,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 325 325,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1%

- Tilrettelegging: 17 500,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 2 900,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 8 300,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

91-24-0243

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø

Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner Granit Zumberi

**SAKSBEHANDLERE**

Granit Zumberi  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner  
Mob: 98 49 66 02 / E-post: gz@eie.no

Argjenda Krasniqi  
Eiendomsmegler / Kontorjef  
Mob: 91 83 10 94  
[/ E-post: arkr@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?



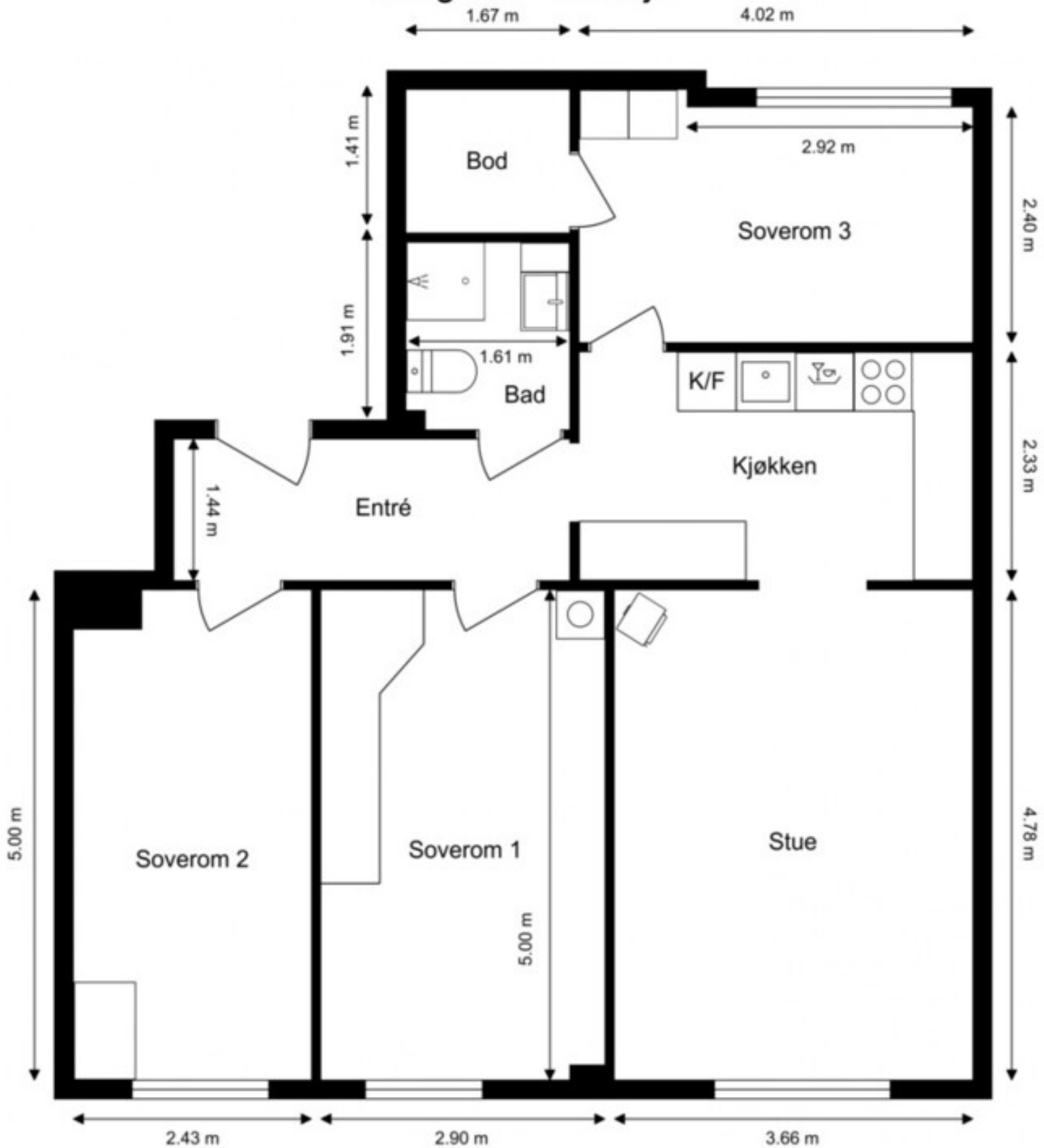






# Christian Michelsens gate 32, 0568 OSLO

## Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15056153

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





























# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









gorenje











# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







TIME TO  
(DRINK)  
CHAMPAGNE  
AND DANCE  
ON THE  
TABLE













































王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























































**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling









1  
JAKO













I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





32









Vulkani Sushi

P

P









↑  
BIC























































LS CARLS  
LS CARLS

Vi ♥ Carl Berner  
Es Velkommen til CARLS





W. B. SAMSON

AKER  
ROD  
AKST







Kellin Blomsterhandel

WE ❤️ KAFFE

Son  
30

P

# INFORMASJON & DOKUMENTER





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EIE Nybygg Romerike AS	Oppdragsnr.	127240044		
Adresse	Christian Michelsens gate 32				
Postnr.	0568	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Miranda	Etternavn	Ramazani		
Selger 2 Fornavn	Mirco	Etternavn	Venturi		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ANNELDELSE.

2 skrivelser  
1 tegning

N.D.



ferdig attestert 27-12-38

## Ekspedisjons-Dokument

angående Avdeling av loft

på matr.nr. 30-32 Christian Michelsens gate

Innlevert 30. des. 1935. Attestert

Oversendes Nordre D. til innstilling.

Oslo, den 31-12-1935.

*Skruvings.*

*Oversendes hr. brandchefen til uttalelse:  
4/12-35 for inspeksjonen*

*A. J. Ellum*



36/36. Chr. Michelsensgate 30-32.

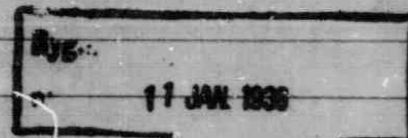
Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren i N.D.

Anmeldelsen anbefales.

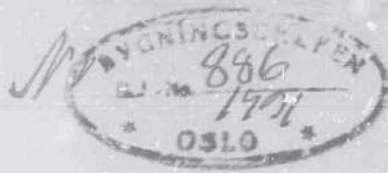
Oslo brandvesen den 9. jan. 1936.

*B. J. Jørgen.*

*N.W.*



Armedde  
Beholden  
16 Tegninger



færdig attestert 7-11-1932

1. ✓

Expeditions-Dokument (IV-blokk 22-34 mot Ringgata).

angaaende Veiingskiser

paa Matr.-No. 1<sup>B</sup> m.f. Dalmenngaten

Indlevert 13 juni 1931

Attestert

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kleskvesenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 15<sup>de</sup> juni 1931

A. Skillestad



Oppm. chefen jr. nr. 573  
16/6 JUN. 1931

Reg. chefen jr. nr. 803  
16/6 JUN. 1931

Oversendes hr. reguleringschefen  
Den projekterte bebyggelse ligger paa Nr. 27 Dalmenngst.  
Der er ikke rekvirert kortfarretninger om de enkelte parceller

Oslo 16/6 - 1931

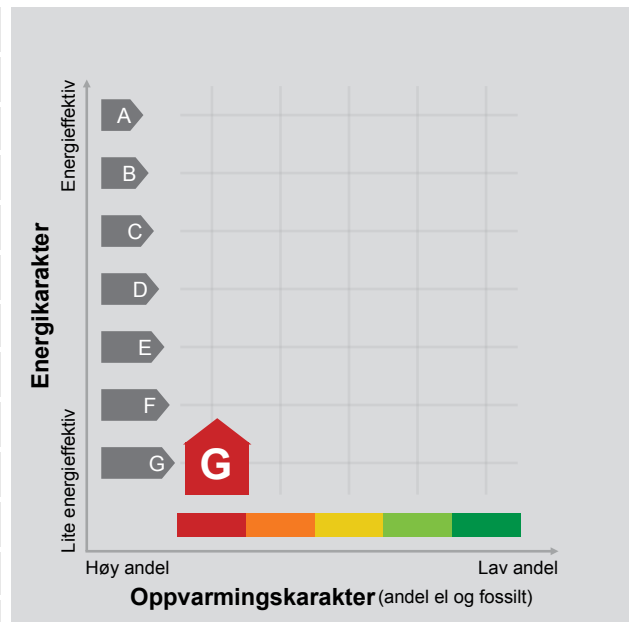
Skillestad

Skillestad



# ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 32
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561032
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	c59fbfb6-d490-441d-979f-d1cbca5600f8
Dato	22.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MARIANNE TORJUSSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1931
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	87
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 32  
Postnummer: 0568  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0102  
Dato: 22.05.2024 12:58:00  
Energimerkenummer: c59fbfb6-d490-441d-979f-d1cbca5600f8

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 227  
Bruksnummer: 43  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80561032

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

### Byggstandard

Type bygg

TEK standard

### Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	24 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	87 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	87 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	87 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	226 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,64 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.7.2016

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25 602 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	294,28 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 372 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	294,28 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	25 602 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	25 602 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25 602 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS  
Åsvegen 494  
2030 NANNESTAD

Dato: 20.11.2019

Deres ref.: Thor Rosanoff

Vår ref.: 201913456-6

Saksbeh.: Nina Seehusen

Arkivkode: 531

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 32 Eiendom: 227/43/0/0  
Tiltakshaver: Helge Moldver Adresse: Christian Michelsens gate 32, 0568 OSLO  
Søker: OSLO BYGGMESTER SERVICE AS Adresse: Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest - Christian Michelsens gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 19.11.2019.

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 201913456			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	E2	23.08.2019	1/7

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Helge Moldver, Christian Michelsens gate 32, 0568 OSLO, [helgemoldver@gmail.com](mailto:helgemoldver@gmail.com)





## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer:	193495
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.04.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 32
Postadresse:	0568 OSLO
Matrikkel:	0301-227/43

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 193495  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2024 © Ferdigattest DA

## Følg brev til leveranse

---

Ordnummer:	193495
Leveransetype:	Plantegninger ( Leilighet 1. Etg )
Dokumentene er kontrollert:	26.04.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 32
Postadresse:	0568 OSLO
Matrikkel:	0301-227/43

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 193495  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2024 © Ferdigattest DA

HUSORDEN  
for  
DÆHLENENGEN  
BYGGESELSKAP A/S



## RO OG ORDEN

1. Beboerne plikter å holde ro, orden og vise hensyn til andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.
2. Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, kun mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang. På nabovarselet skal info om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
3. Høy musikk skal ikke forekomme mellom kl 23.00 og kl 10.00. Vis hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, inkludert stemmen, radio, TV og lignende Hvis det fremkommer berettiget klage på sjenerende støy har Styret rett til å gripe inn.
4. Lek og støy i trapper, kjellere og loft skal ikke forekomme.
5. Beboerne plikter å vise hensyn til andre ved bruk av hageanlegget, og behandle planter og installasjoner med forsiktighet. Unødig sykling og bruk av rulleskøyter, rullebrett og lignende bør ikke forekomme. Ballspill er kun tillatt på plenen nedenfor midtparken.

## BRANNVERN

6. Den enkelte leilighet skal være utstyrt med enten fungerende vannslange under kjøkkenbenk eller på annet egnet sted, eller fungerende brannslukningsapparat. Vedlikeholdet av brannslangen eller brannslukkingsapparatet påhviler den enkelte beboer.
7. Eier av leiligheten plikter å utstyre leiligheten med minst én røykvarsler og sørge for at den fungerer til enhver tid.

## DYREHOLD

8. Dyrehold er tillatt og kjæledyr er velkommen i aksjelaget. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det

kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at dyret fjernes fra boligsameiet.

## MOTORKJØRETØY

9. Kjøring med motorsykkel eller moped på selskapets eiendom er forbudt. Den som leier parkeringsplass i bakgårdene for motorsykkel eller moped skal skru av motoren på utsiden, og trille kjøretøyet inn i bakgården.
10. Parkering av bil på selskapets eiendom er forbudt. Styret har rett til å sørge for borttauing uten varsel. Kortere stans for av- og pålessing og hjulskift er tillatt.

## ORDEN I FELLESAREALENE

11. Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst.
12. Oppdager man innbrudd, plikter man å melde fra til Styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.
13. Det elektriske lyset i kjellerne og på loftene skal slukkes etter bruk. Bruk av bart lys og fyrstikker i kjellere og på loft er forbudt.
14. Personlige eiendeler skal ikke etterlates på fellesarealene. Dette gjelder overalt; i trapper, inngangsparti, på loft, i kjellere og i hageanlegg. Vaktmester og styre har rett til å fjerne hensatte gjenstander uten varsel.
15. Barnevogner som er i bruk kan plasseres under trapper og i inngangsparti, men må ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.
16. Sykler skal parkeres i leilighetenes egne boder, på merkede områder i kjellere eller i sykkelstativer ute og ingen andre steder.
17. Ingen gjenstander skal settes på brannbalkongene.
18. Søppel og aske skal tømmes i søppelkassene, og ikke i toalett eller vask. Det må ikke være glør i asken. Pappesker skal flatpakkes/deles opp og legges i papircontainerne.
19. Farlig avfall og spesialavfall, som flytende stoffer, malingsbokser, glass, flasker, elektronikk og hvite- og brunevarer skal ikke legges i søppelkassene eller hensettes i søppelrommene. Beboer plikter selv å levere dette på miljøstasjon eller lignende.

20. Montering av utvendige antenner, markiser, skilt og lignende er forbudt. Se for øvrig § 45.
21. Foring av fugler og oppsetting av kornnek er forbudt.
22. Ved skal ikke kastes inn gjennom kjellervinduene, men bæres inn.

## RENHOLD

23. Beboer har ansvar for innvendig rengjøring av egne lofts- og kjellerboder.
24. Eier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter eier straks å melde fra skriftlig til boligselskapet.

Ved mistanke om insekter og insekter og skadedyr må eiendeler ikke bringes ut av leiligheten før leiligheten er dokumentert fri for skadedyr. For eksempel må det ikke flyttes eiendeler fra leiligheten til loft og kjellerbod, vaskekjeller må ikke benyttes og klær må ikke tørkes på loftet. Eier plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for inspeksjon av skadedyrkontroll før og etter behandling av leiligheten. Ved overlating av bruk av leiligheten er eier selv ansvarlig ovenfor boligselskapet for ovennevnte forpliktelser.

Såfremt ovennevnte punkter følges vil boligselskapet dekke kostnader knyttet til bekjempelse av skadedyrene i de berørte leiligheter og fellesareal. Ved brudd på ovennevnte punkter vil eier av leiligheten bli holdt ansvarlig for samtlige kostnader for fjerning av insekter og skadedyr, herunder også kostnader knyttet til fjerning av insekter

## FELLESVASKERIENE

25. Bruken av vaskeriene reguleres av vaskelistene. Det er ikke anledning til å bruke verken vaske- eller tørkemaskinene i det tidsrommet en annen har skrevet seg opp for.
26. Vaskeriene kan kun benyttes i tiden fra kl. 07.00 til 22.00 på hverdager, 10.00 til 22.00 på lørdager og søndager 12.00 til 22.00.
27. Maskinene skal behandles forsiktig, og de instruksjoner som er gitt skal følges nøye. Lommer skal tømmes og småvask bør legges i vaskepose slik at det ikke skader eller blir liggende igjen i maskinene.
28. Når vaske- og tørkemaskinene er i bruk, skal dørene til kjellergangen holdes lukket. Luffing må bare foretas gjennom vinduet, men ikke om vinteren.
29. Maskinene skal gjøres rene og vaskerommene ryddes etter bruk.



## TØRKING OG LUFTING AV TØY

30. Tørring av tøy kan skje i tørketromlene, på tørkeloftet eller på tørkeplassene i gårdsrommene. Henges det til tørk, skal det tas ned med en gang det er tørt, slik at andre kan slippe til.
31. Tørring, risting eller lufting av tøy fra vinduer og trappeoppganger er forbudt.
32. Banking av tepper, sengeklær o. l. skal kun foregå på tørkeplassene i gårdsrommene.

## BALKONGENE

33. Opphold på balkongene etter kl 23.00, skal være stille. Jf. § 1.
34. Folk ferdes under balkongene, så ingenting må kunne falle ned.
35. Sigaretter og annet søppel skal ikke kastes ut over rekkverket.
36. Det er ikke anledning til å male eller på annet vis endre på glassflatene eller rekkverket på balkongen uten godkjenning fra Styret.
37. Eventuell demontering og skifte av glassflater og rekkverk skal utføres av fagfolk.
38. Beboer er ansvarlig for at avløp fra egen balkong ikke er tett. Løv, is og snø skal fjernes jevnlig fra balkongen. På de øverste balkongene er det et plastlokk i gulvplaten som løftes opp for tilgang, mens på de underliggende balkongene er det et teleskoprør som løftes opp.
39. Beboer er også ansvarlig for istapper ned fra egen balkong og disse skal fjernes jevnlig. Når istapper fjernes skal en person stå nede og påse at ingen går under. Det samme gjelder ved fjerning av snø.
40. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen. Det er ikke tillatt å grille med kull, ved, gass eller tennvæske.
41. Det er tillatt å tørke og lufte tøy på balkongen, men det må ikke henges over rekkverket eller ristes slik at støv kommer inn på naboers balkonger eller gjennom naboers vinduer.
42. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, tomflasker, hvitevarer, sportsutstyr og liknende.
43. Det er ikke anledning til å montere permanente installasjoner på balkongen, som levegger, innglassing og antenner.

44. Det er ikke anledning å montere markiser eller blomsterkasser på balkongen, uten godkjenning fra Styret.

45. Det er ikke tillatt å plante klatreplanter som vil klatre på selve bygningen.

**Overtredelse av husordensreglene kan berettige Styret til å kreve erstatning for kostnader som er påløpt som følge av regelbrudd og i ytterste konsekvens å kreve fravikelse fra boligen, jmf § 10 – siste ledd – i vedtektene for Dæhlenengen Byggeselskap A/S.**

**Oslo, august 2021**

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Sist endret på generalforsamling 31.05.21-04.06.21

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### **Virkninger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### **Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.





## 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.





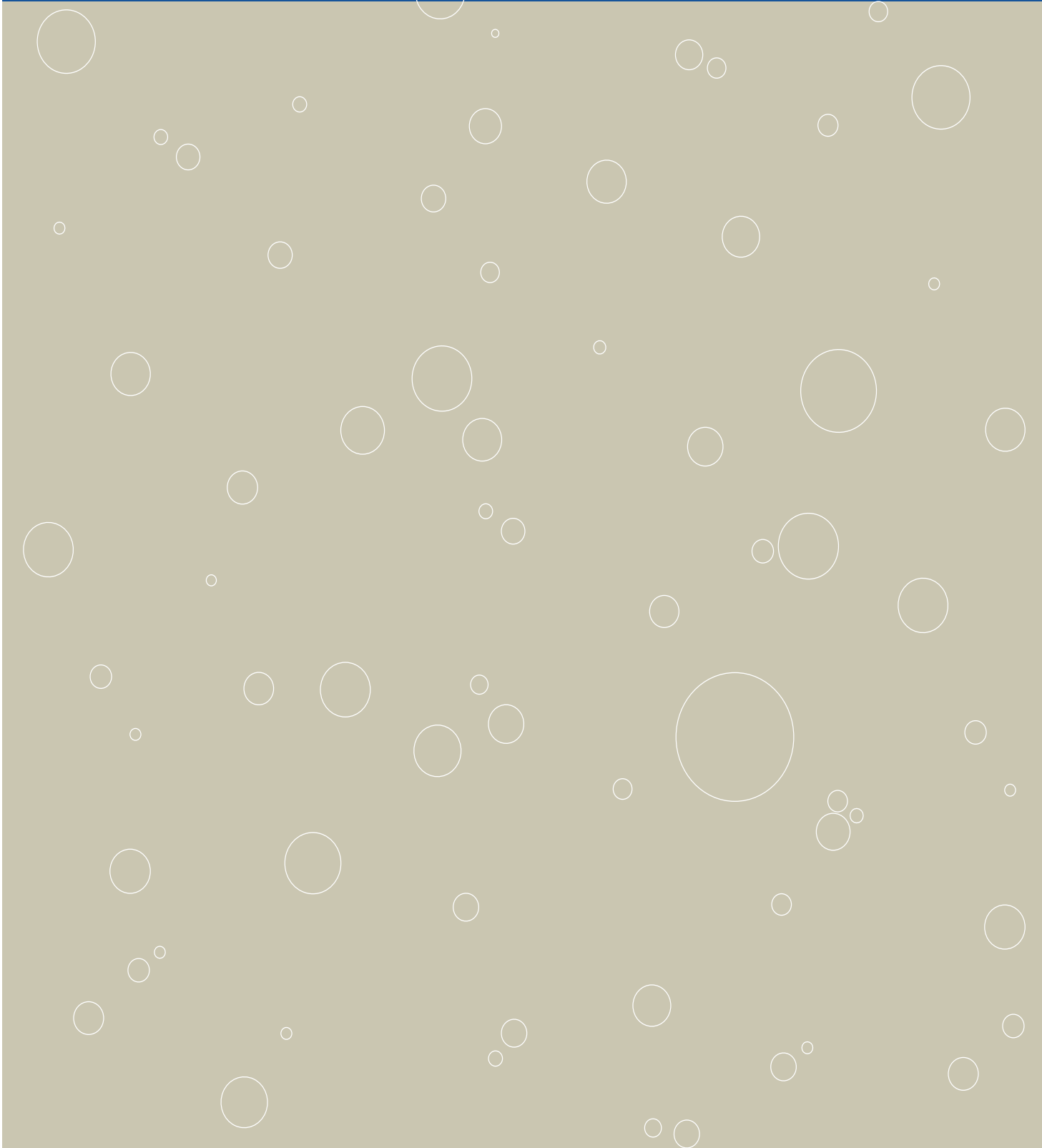
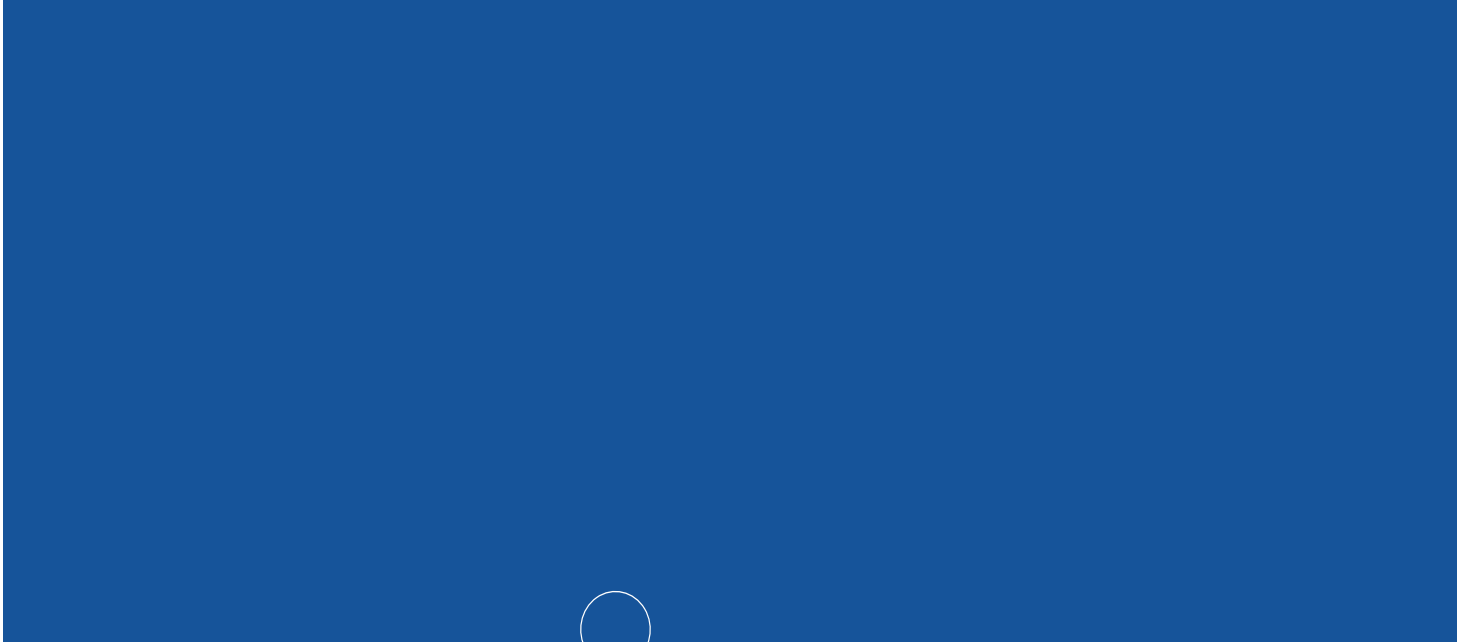
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

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.

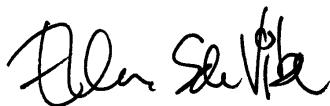
Kommunedelplanen er en del av ”Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur” Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte 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 møteplasser sendes til bydelene for uttalelse.
5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”



## 2. Planens mål

### Hovedmål

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

### Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "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 overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

### § 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

### § 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningssetaten datert desember 2007 <sup>(1)</sup>. 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 møtested 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, strøgsgater, 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 bekkelukninger skal søkes gjenåpnet.

### **Arealsikring**

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

### **Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter**

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

### **Universell utforming – tilgjengelighet**

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesielløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon

skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

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

### **Trygge møtesteder**

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

### **Bruk av vegetasjon og vann**

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som 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 overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

### **Teknisk service**

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

### **Utforming og materialbehandling**

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

### **Krav til dokumentasjon**

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

### **R5.1 Retningslinjer for utvikling.**

**R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser**  
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- 200 meter i indre Oslo
- 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

#### **R5.3 Retningslinjer for tiltak**

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



#### § 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

#### **R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål**

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

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

#### § 5.5 Overordnet forbindelse

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

#### § 6 Lokale torg og møteplasser

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

#### § 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m<sup>2</sup> 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.

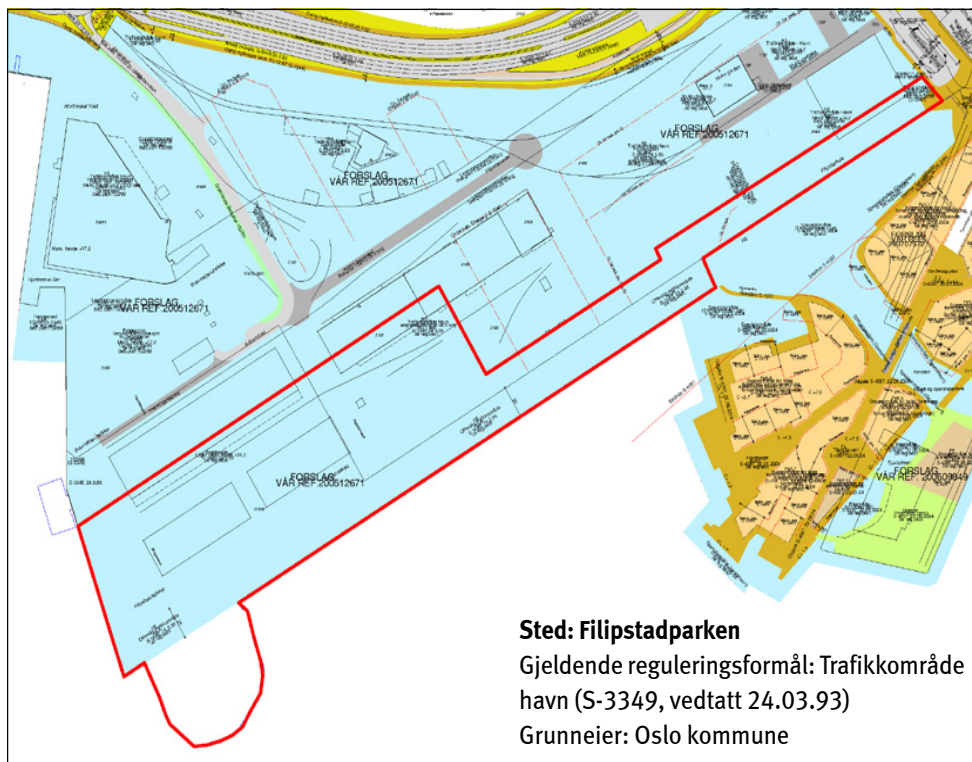
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke 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.

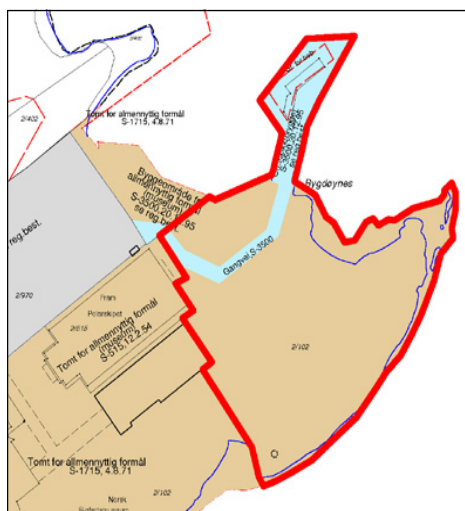
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

### Bydel Frogner



#### Sted: Filipstadparken

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

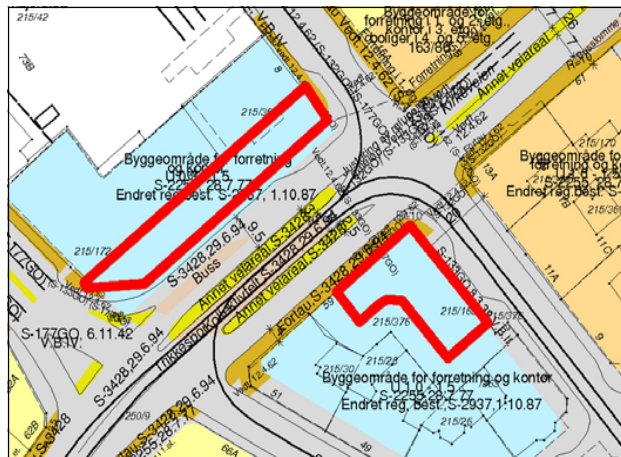


#### Sted: Bygdøyenes

Gjeldende reguleringsformål: Bygeområde – tomt for allmenntilleg 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

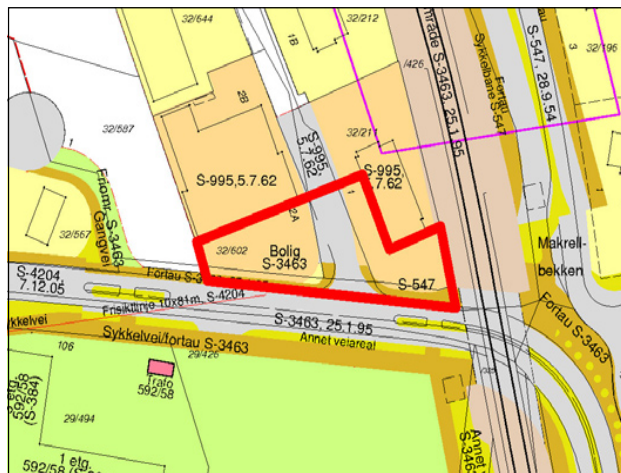


### Bydel Vestre Aker

#### Sted: Makrellbekken

#### (Øvre Smestad vei 1 og 2A)

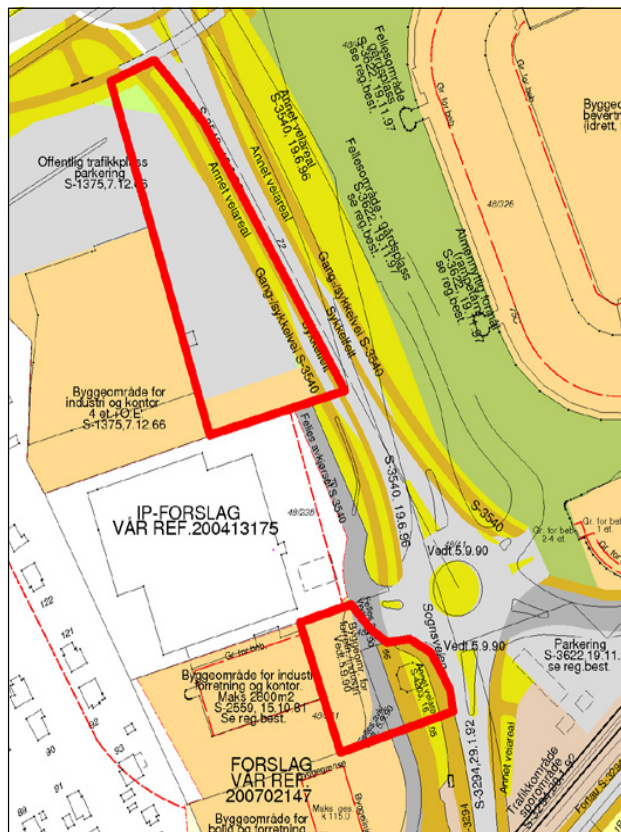
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(S-995, vedtatt 05.07.62 og  
S-3463, vedtatt 25.01.95)  
Grunneiere:  
Smestad Nye Handelshus AS,  
Øvre Smestad Handelshus AS



### Bydel Nordre Aker

#### Sted: Sognsveien 66

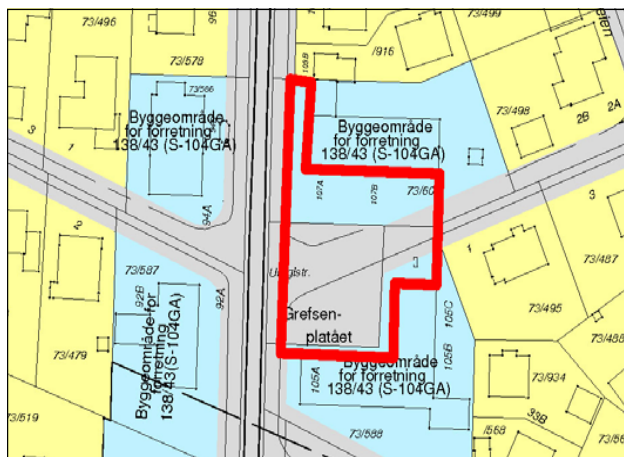
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/  
forretning/kontor  
(S-2559, vedtatt 05.10.81)  
Grunneiere:  
Titas Eiendom AS,  
Fram Realinvest AS



#### Sted: Sognsveien 72

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

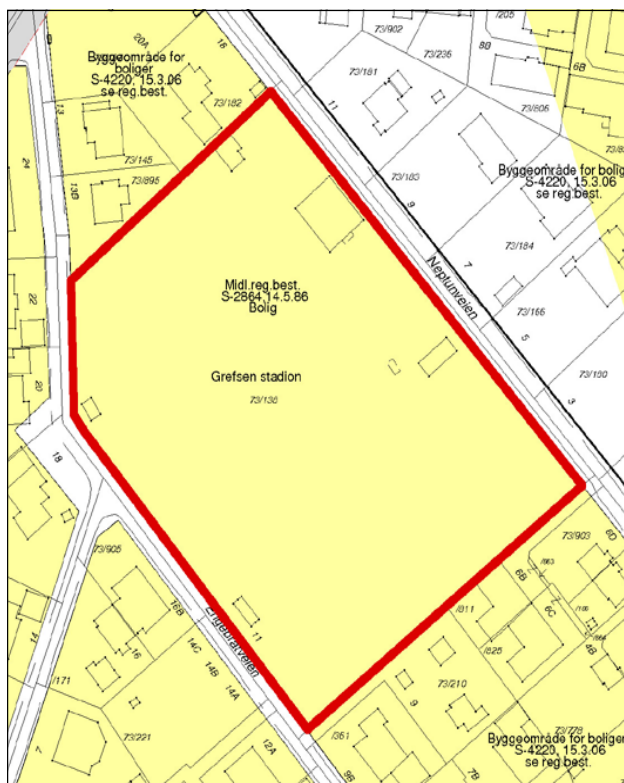




**Sted: Grefsenplatået**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning  
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private

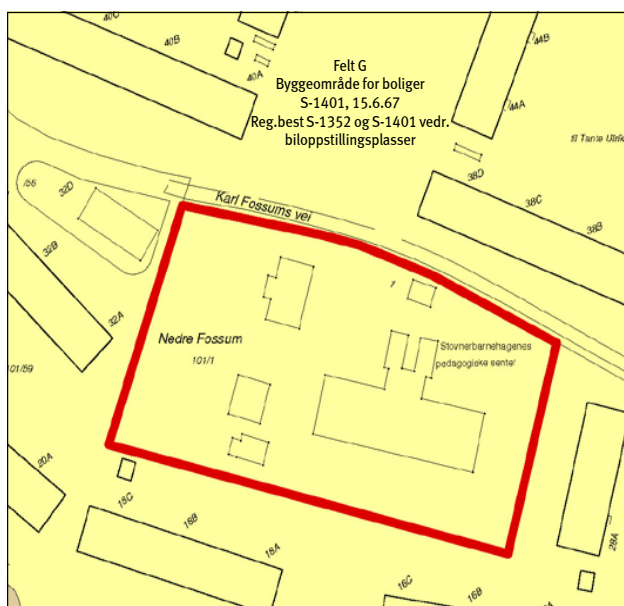


**Sted: Grefsen stadion**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)

Grunneier: Oslo kommune

**Bydel Stovner**



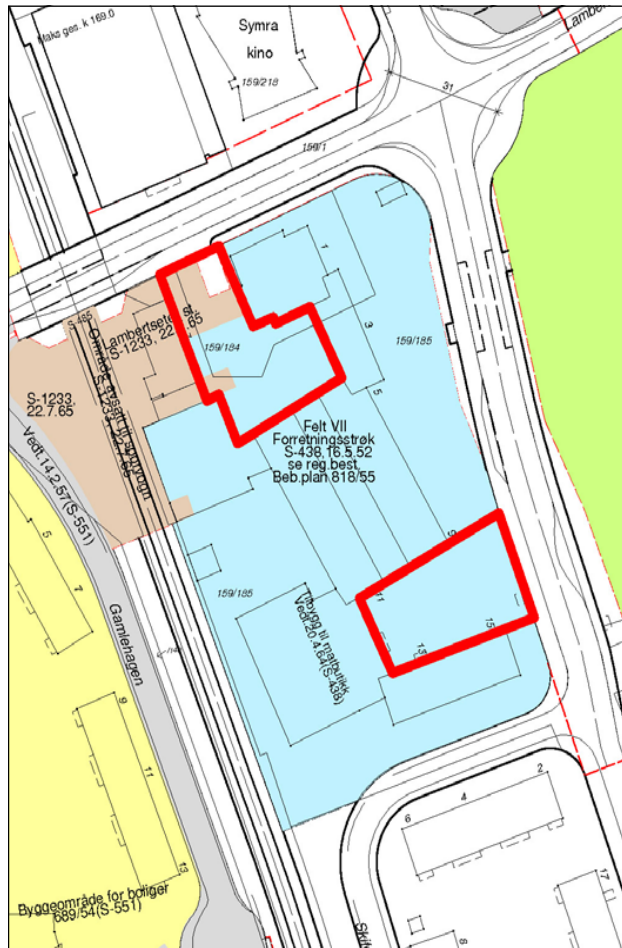
**Sted: Nedre Fossum gård**

Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde bolig  
(S-1401, vedtatt 15.06.67)

Grunneier:  
Omsorgsbygg Oslo KF



## Bydel Nordstrand



### Sted: Lambertseter torg

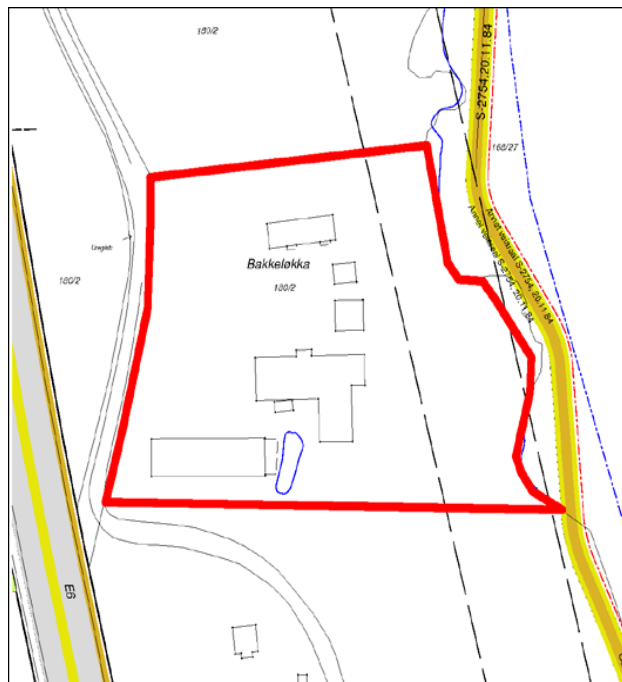
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – forretningsstrøk  
(S-438, vedtatt 16.05.52) og  
trafikkområde

(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 nærings-  
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,  
vedtatt 26.05.93)

Grunneier: Oslo kommune



# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

## Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)

Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

## Planens innhold

### Planen har to hovedfokus:

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

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

### Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk 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 avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

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

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

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

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

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

#### **Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen**

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a. befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/ samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

#### **Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.**

Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

#### **Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**

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

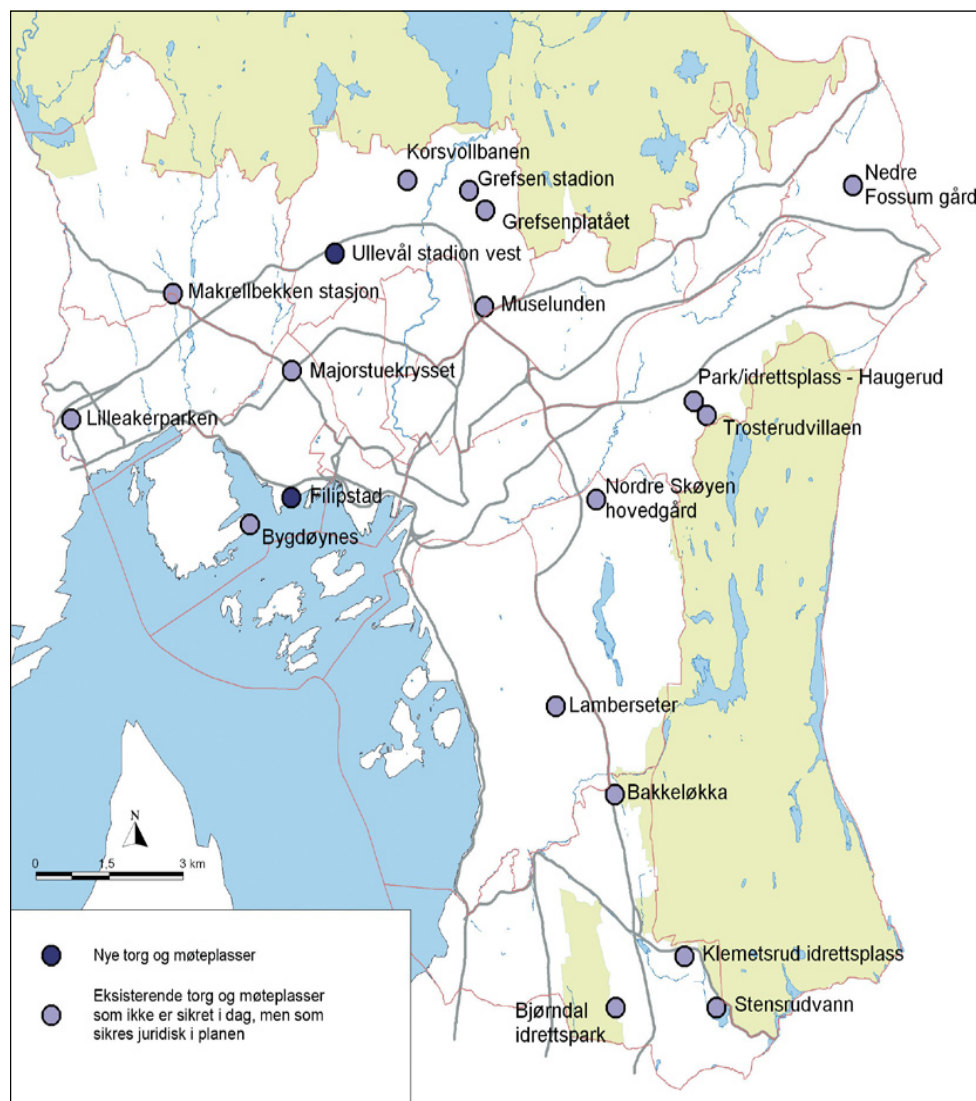
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer er tatt med:

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

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m<sup>2</sup> og 40 000 m<sup>2</sup>) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolddammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

## FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et kompleks 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 forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

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

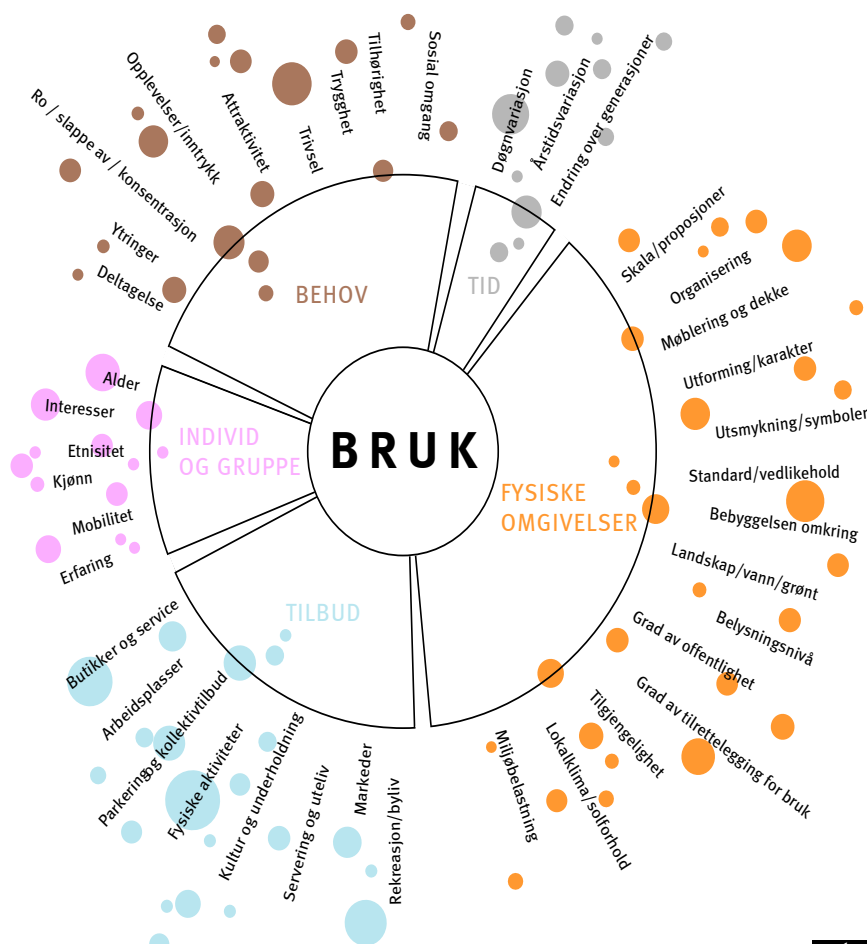
### BYENS UTEROM

**Arenaer for ulike møter**

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

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

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



*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*



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



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



### **Møtet med det ukjente**

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

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

### **Ulikhet – en del av byens vesen**

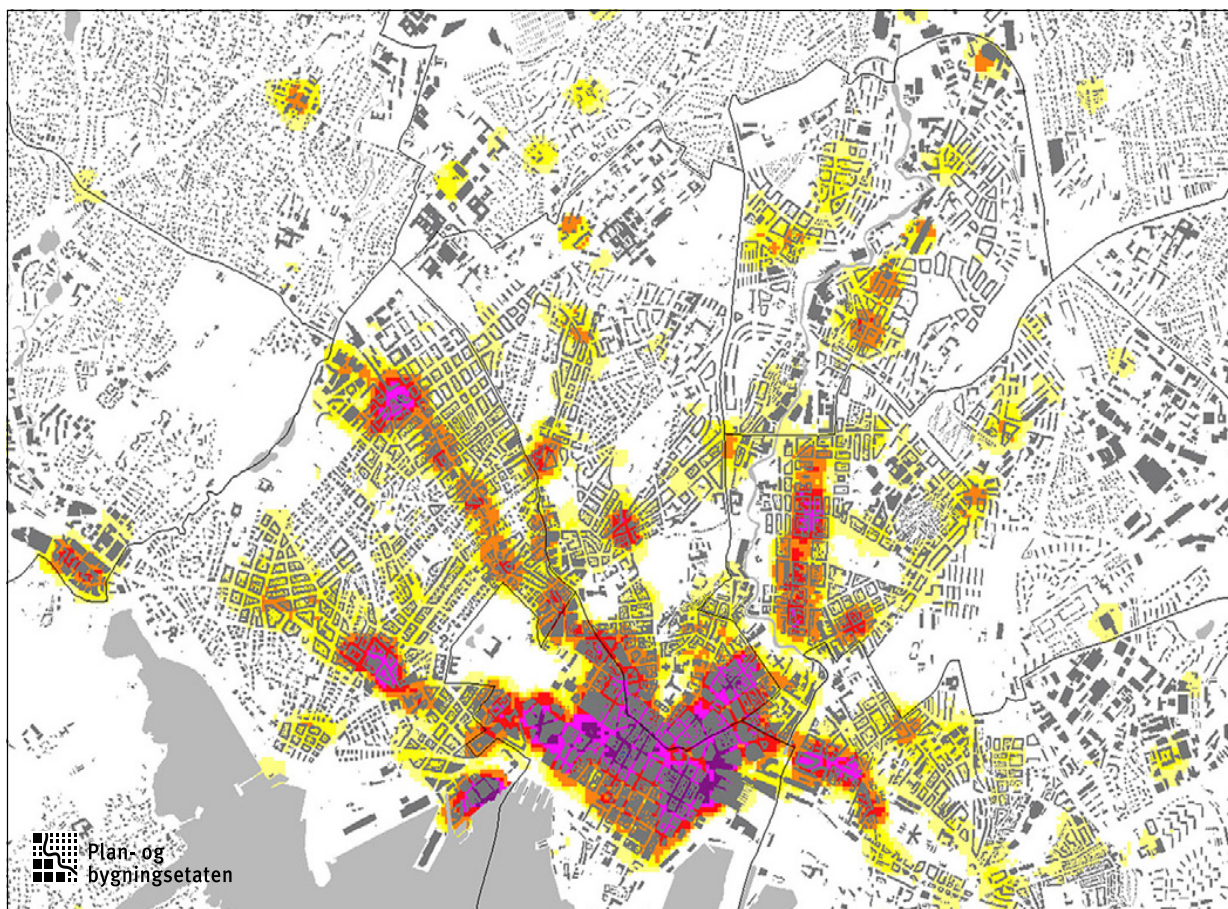
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til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

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



## Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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



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



## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*



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



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

## Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

## Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

## Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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





## 6.2 Sosiale utfordringer

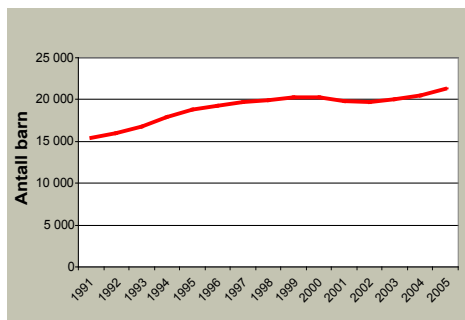
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

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

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilleggende 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



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

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

#### Nye behov

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

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og 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.



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



Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

## IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

## PLANSTRATEGI

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

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

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



Større bredde i befolknings-sammensetningen 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 parselhager 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.
- Parselhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdetets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for ”fritidskultur” gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.*



*Parselhager 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 parselhager 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

### Konkurransen 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 møteplassestilbud.

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygde. 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads- miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

### Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".



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

## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessige 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 eldresenter, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre ”byer” i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

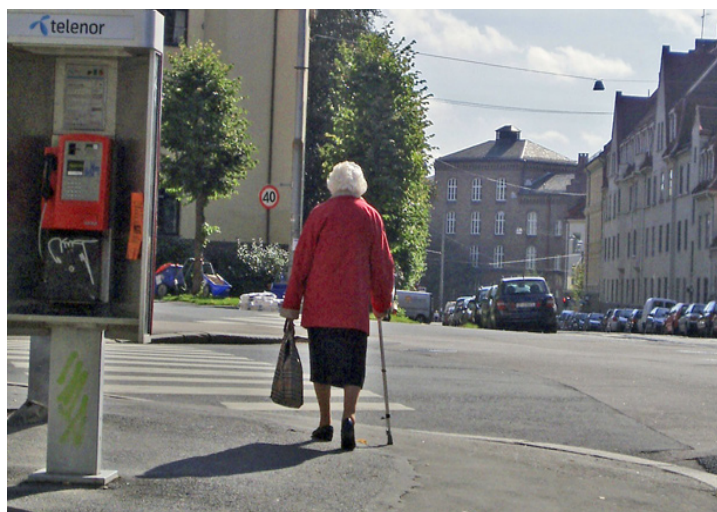
### Å iakttå og være deltagende

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 sammenlagte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå 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 vektore og videoovervåking.

### Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

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.



## PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

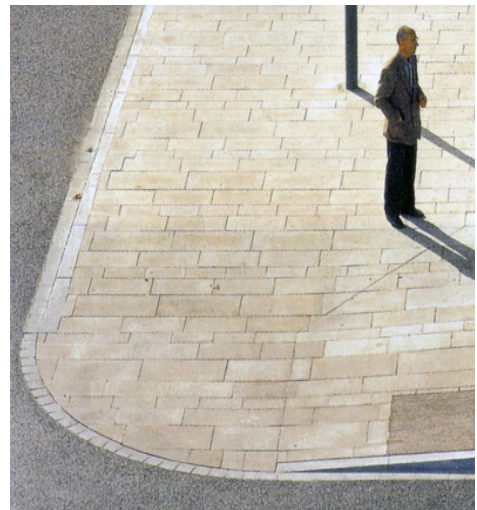
## UNIVERSELL UTFORMING

### Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

## PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".



## BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

### Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

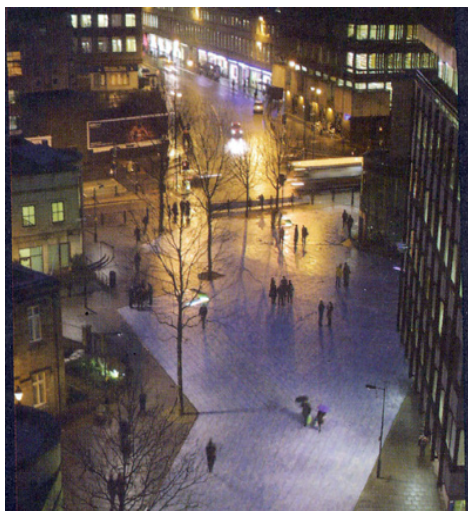
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørtede gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. 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.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

## 6.3 Fysiske utfordringer

### ØKTE AREALKONFLIKTER

#### En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som 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 potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

### Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. Brede fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

### PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

### MØTEPLASSER I YTRE BY

#### Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt 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 intensivt 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 forflåte 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.





## 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 særpreget 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.



*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

### Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.



## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av 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 utbyggingssavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingssavtaler.

## 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 utbyggingssavtale.

I utbyggingssavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

# Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Felleskap 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.

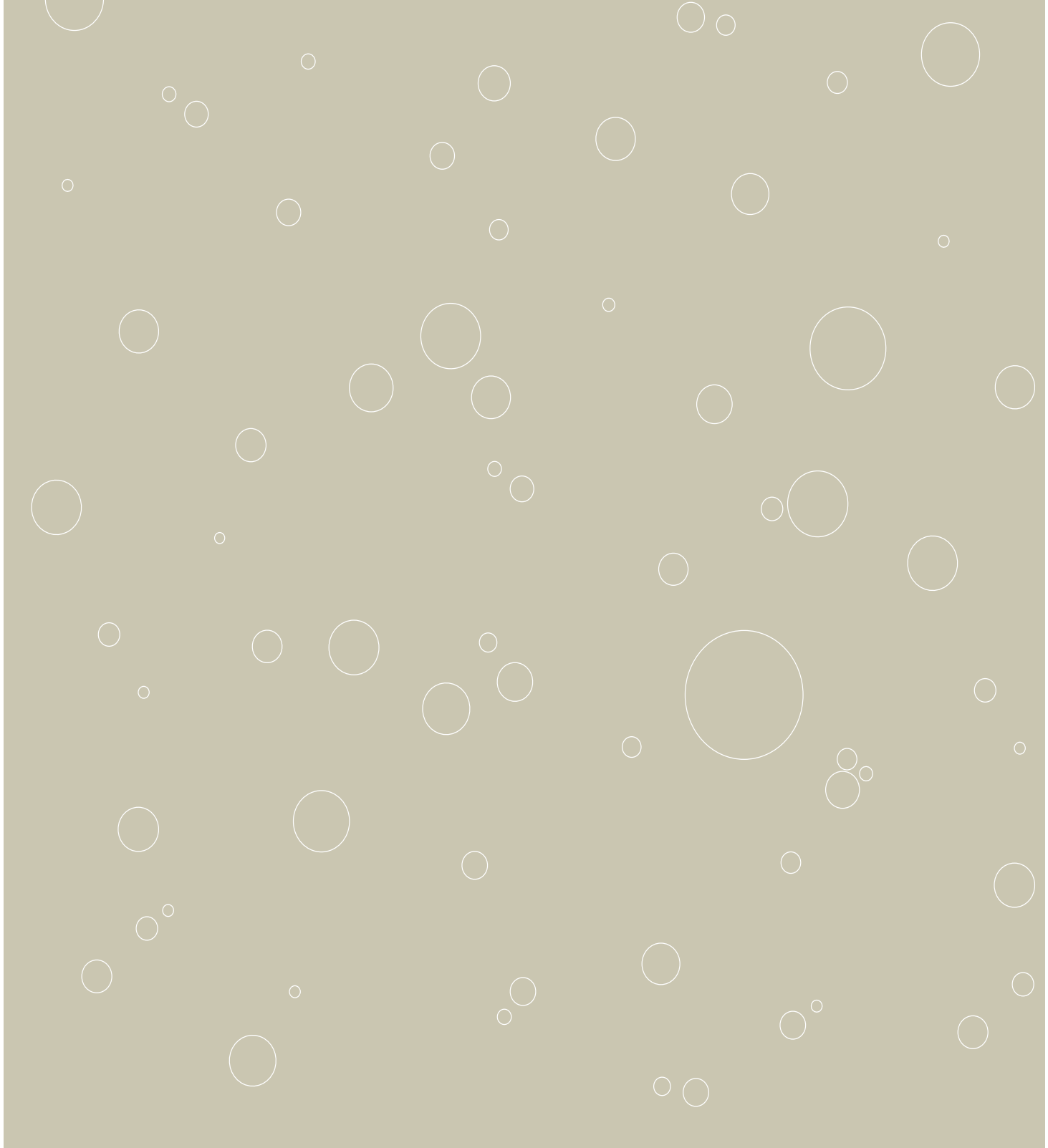
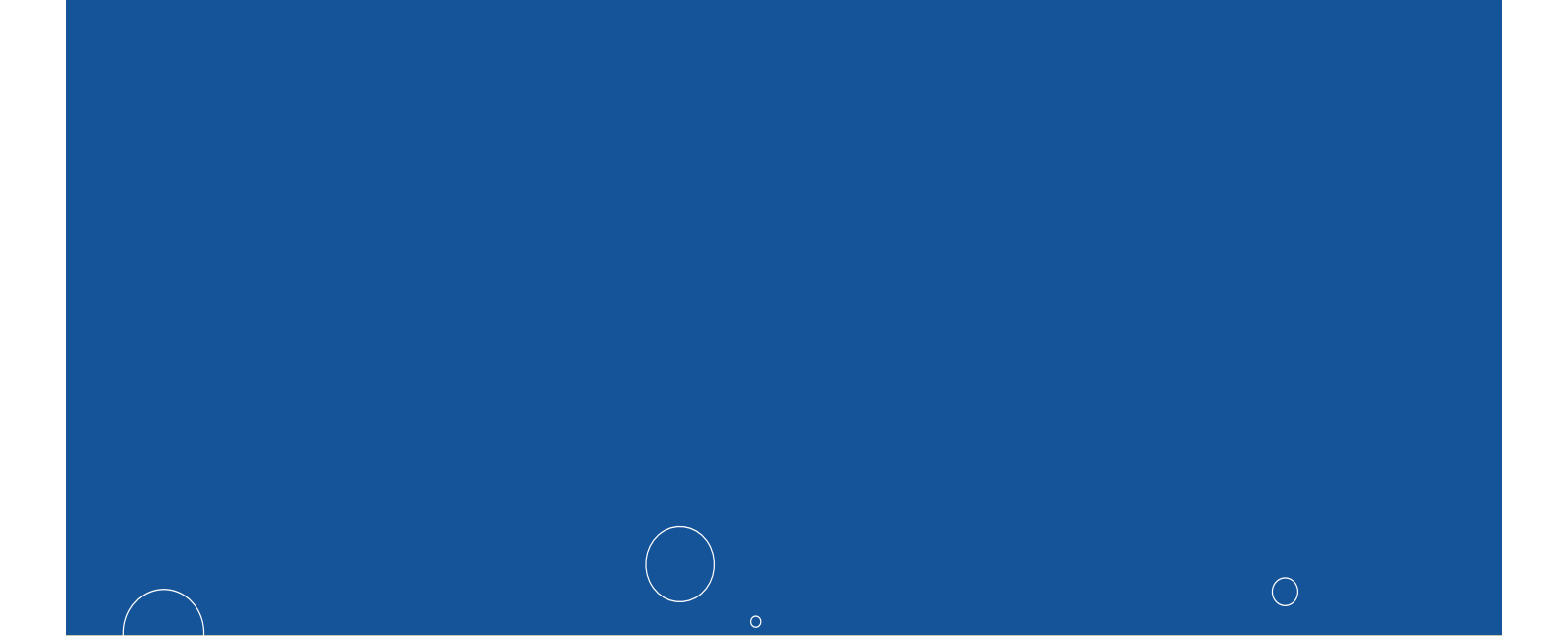
**Temakart naturområder**, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## 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





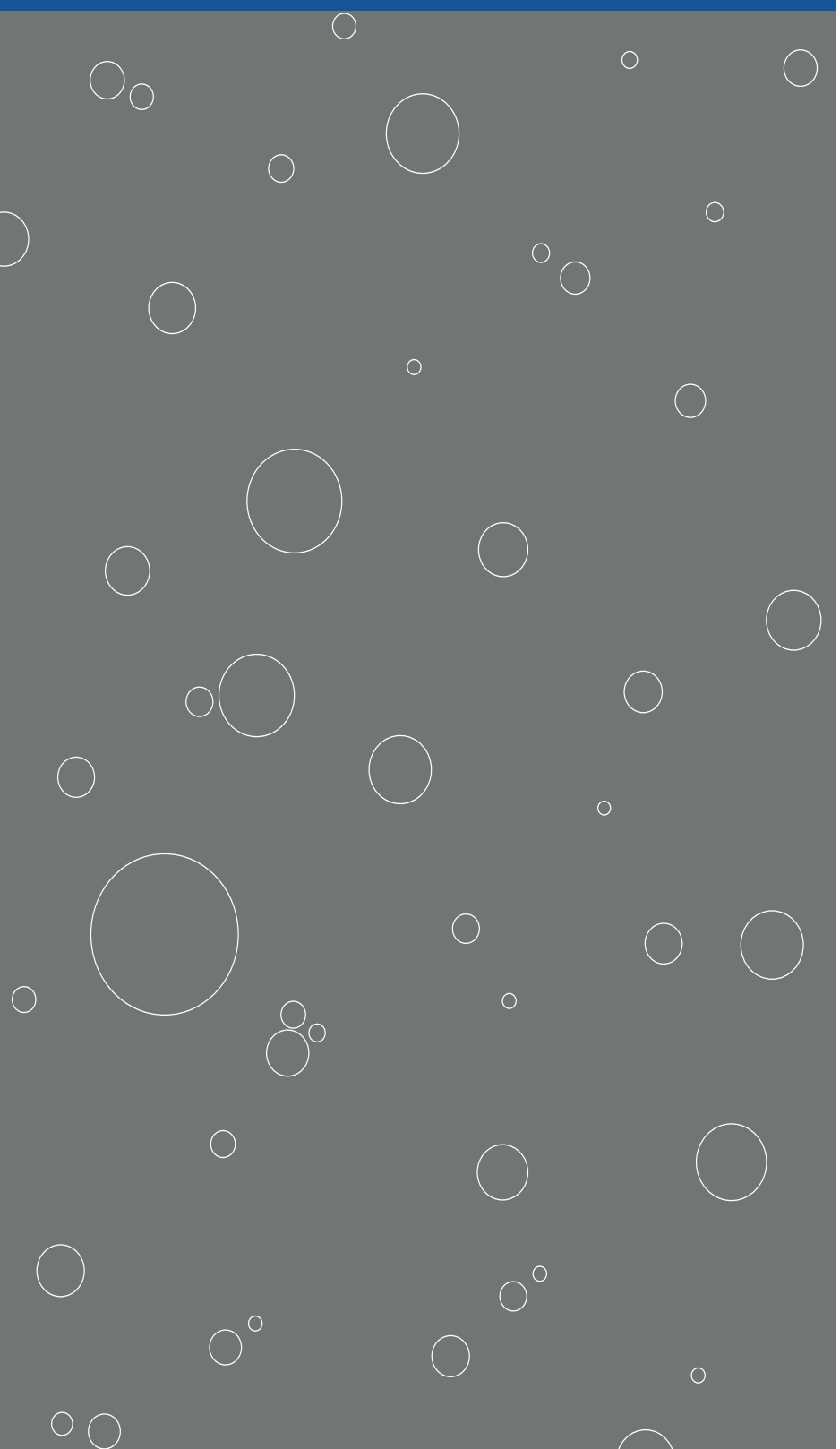
Plan- og bygningsetaten

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](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

kdp **t+m**  
kommunedelplan for torg og møteplasser





Oslo kommune  
**Oslo** Plan- og bygningsetaten

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



EIE NYBYGG ROMERIKE AS  
EIE nybygg Romerike v/Torkild Vinje  
Snøkrystallen 11, 1470 LØRENSKOG  
E-post: WM264\_3002441@usermail.webmegler.no

7824677

7321/254

21.05.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.05.2024.

**Selskapsnr:** 7321 Dæhlenengen Byggeselskap As,  
**Organisasjonsnr:** 933.893.863 ,  
**Aksjonær:** Mirco Venturi Miranda Ramazani  
**Leieobjektnr:** 254  
**Aksjeboenhetsnr:** 00074  
**Adresse:** Chr Michelsens Gate 32, 0568 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://www.selskapet.com>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80486474.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Dyrehold - Borettslagslovens § 5-11, pkt 4 og husordensreglenes pkt 8.
- Det forutsettes at kjøper skal bebo leiligheten selv.
- Selskapet har egen hjemmeside: [www.selskapet.com](http://www.selskapet.com).
- Kun fysiske personer kan være aksjonærer.
- Bygningene er oppført på Byantikvarens Gule Liste.
- Nøkkelbrikker skal følge leiligheten. Aktivering av disse gjøres via styret eller vaktmester. Informasjon finnes på selskapets hjemmeside. ([www.selskapet.com](http://www.selskapet.com))
- Styret ønsker mobilnr. og e-postadresse til kjøper.
- Det ble utbetalt lån på kr 8.000.000,- januar 2018 til oppussing av trappeoppganger. Lånet er fordelt.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved

ønske om innbetaling. Aksjonær må kontakte Obos minimum én måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

- Av boligselskapets lån er det OBOS01 og OBOS02 som er tilknyttet IN-ordningen.
- Eiere som leier ekstra bod må huske å si opp denne i forbindelse med salg.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Styret har vedatt å øke felleskostnadene med 8% fra 01.01.2024.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (21.05.24)
* OBOS01-98207449105 S		13.754.237,-	6 år 1 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS02-98207449113 A		5.143.059,-	6 år 1 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS06-98208026062 A		15.977.262,-	18 år 2 md.	12		Flyt	5,99%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.730,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.633,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS011.097,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrukk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	384,-	6.762,-	6.918,-	127.100,-

### Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånennummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207449105	58.067,-	1.085,-
* OBOS06-98208026062	64.179,-	485,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

### Kapitalkostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui tlf.22 86 82 39 ev. pr. e-post: camilla.skui@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

### Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til

[eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

### **Annen informasjon:**

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

### **Melding fra megler om salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Anders Lager Christian Michelsens Gt17a, 568 OSLO, e-post: [dahlenengenbyggeselskap@styrerrommet.no](mailto:dahlenengenbyggeselskap@styrerrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**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](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentraltbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto: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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.***



## S-4336

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Carl Berners plass med omgivelser.

**Vedtaksdato:** 26.09.2007

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200503361](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200503361

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CARL BERNERS Plass MED Omgivelser

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 200503361 datert 27.05.2005, revidert 24.10.2006.

### § 2. Formål

Området reguleres til:

Offentlige trafikkområder (vei/parkering, fortau/holdeplass, kollektivfelt, annet veiareal, sykkelfelt)

Friområde (park)

Fellesområder (felles avkjørsel)

Områder regulert i tidsrekkefølge:

1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park)

1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Bygeområde for boliger

### § 3. Støykrav

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal tilfredstilles for støy fra veitiltak og skinnegående trafikk i planområdet. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Alle støyreducerende tiltak skal være gjennomført samtidig med ferdigstilling av veianlegget.

En støyfaglig utredning skal følge søknad om byggetiltak. Utredningen skal beskrive situasjonen for støyfølsom arealbruk inntil planområdet før og etter gjennomføring av veianlegget. Den skal vise forslag til eventuelle avbøtende tiltak med sikte på å tilfredstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442. De avbøtende tiltak som forutsettes gjennomført skal innarbeides i søknad om byggetiltak.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisolereres fra underlaget.

### § 4. Rekkefølgebestemmelser

Tilbakeføring og opparbeidelse av riggområdene skal være gjennomført senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for veianlegget.

### § 5. Trafikktiltak

Før anleggsstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

### § 6. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som må godkjennes før rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 gis. Utomhusplanen skal vise utforming og plassering av alle meldepliktige tiltak, gate og fortaubelegg og terrengbehandling.

Planen skal også vise eksisterende trær, verdifulle tregrupper og ny vegetasjon, samt avklare hvilke trær som skal beholdes.



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

IV 4.

DÆLENGEN BYGGESELSKAP A/S - MURMESTRE BRDR. JOHNSEN - ØSTRE DEL : 1<sup>STE</sup> ETAGE

MST. 1:100. 0. 10. 20. M.

KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN.  
ARKITEKTER. OSLO NOVEMBER 1930.

Sehede - No.

NS ALLE GATEDØRE 'A' GJØRES 1,51 M. I HØK & IKKE 1,26 M.

PARK.

BYGNINGSBOK  
Bj. Nr. 886  
1931  
Oslo

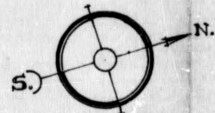
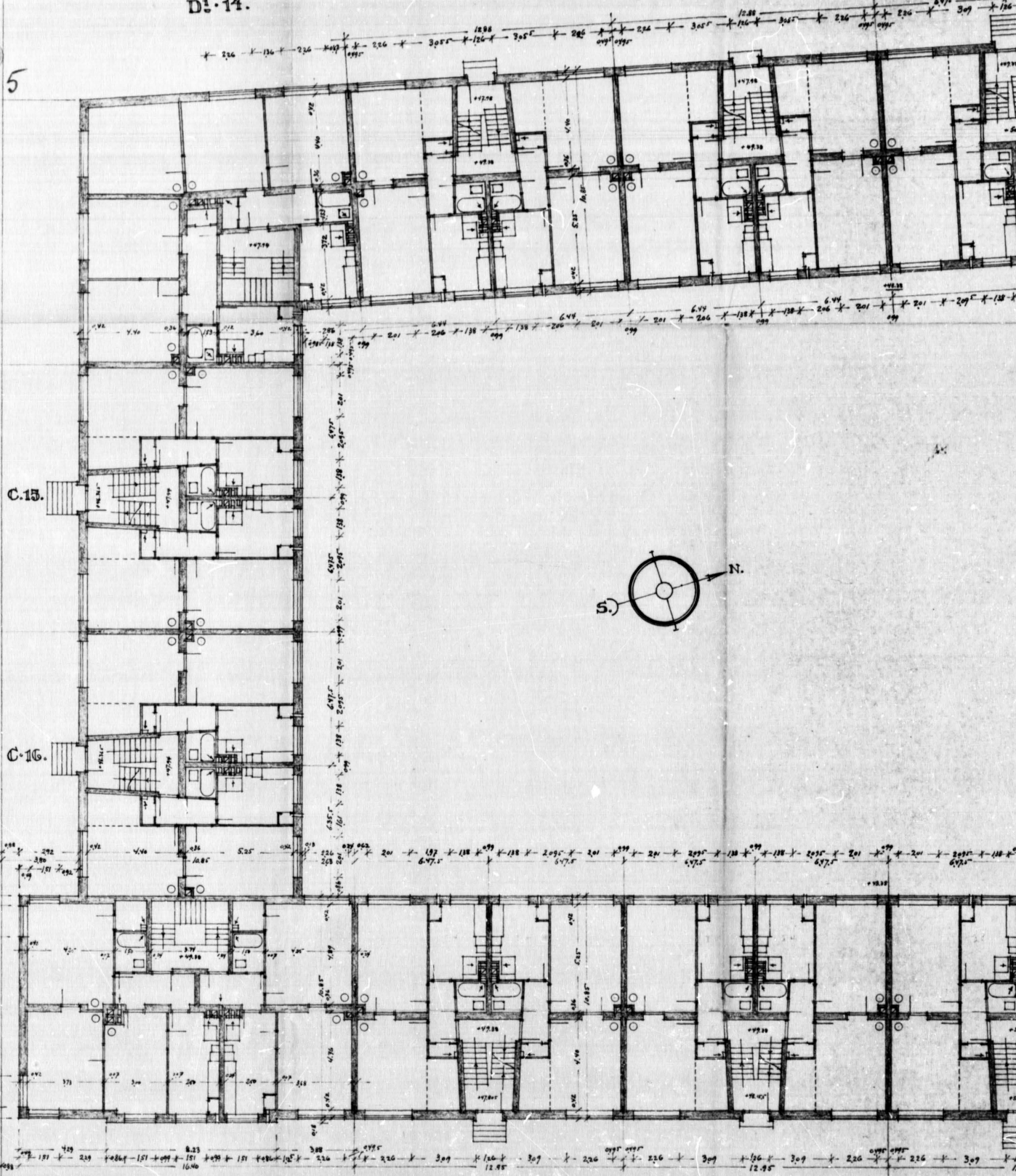
B1.5  
DÆLENGEGATEN.

D1.14.

C.13.

C.12.

B2.



B1.17.

C.18.

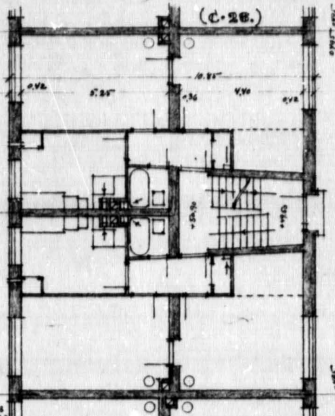
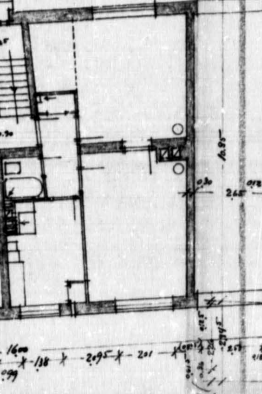
C.19.

FJELLGATEN.

26

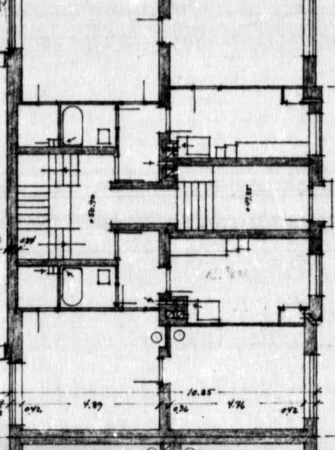
C. 27.

11.

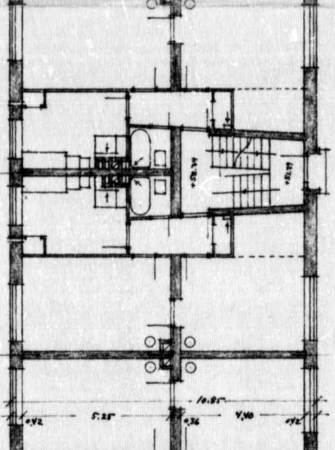


C. 28.

B. 26.

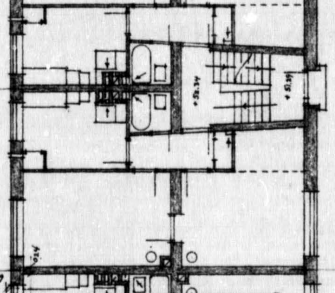


C. 25.



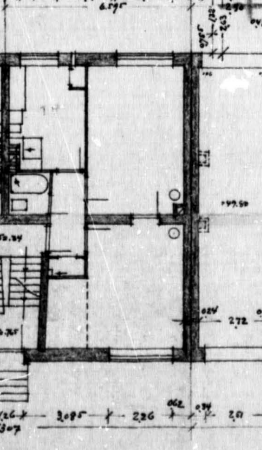
RINGATEN.

C. 24.

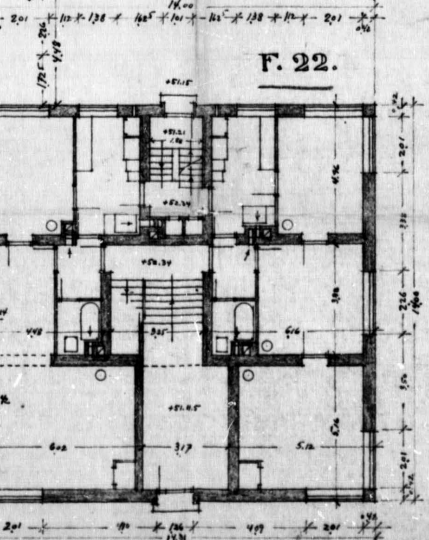


F. 22.

23



E. 21.



20.



STOCKHOLMSGATEN.

IV 7

DÆLENEGEN BYGGESKAP A/S - MURMESTRE BRDR. JOHNSEN - VESTRE DEL: 1<sup>ST</sup> ETAGE

MST. 1:100.

0.

10.

20. M.

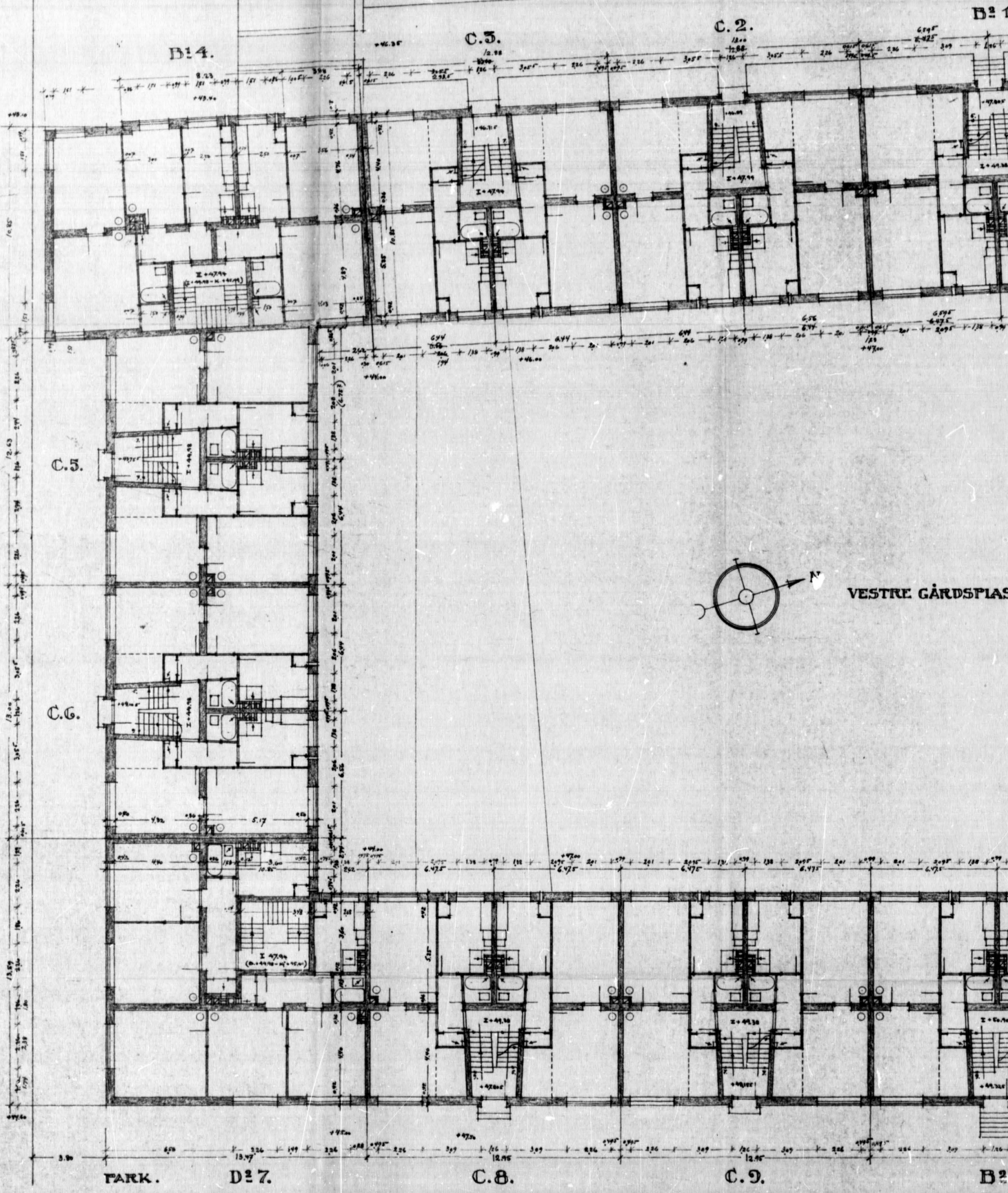
Værkel - 1.e.

KRISTOFER LANGE & HENRIK NISSEN.  
ARKITEKTER. OSLO DECEMBER 1930.

BYGNINGSK. 880 1931

B368

GRØNANLÆG.  
SPE. SPECIALPLAN.



VESTRE GÅRDSPLAS

DÆLEENGATEN.

PARK.

D. 7.

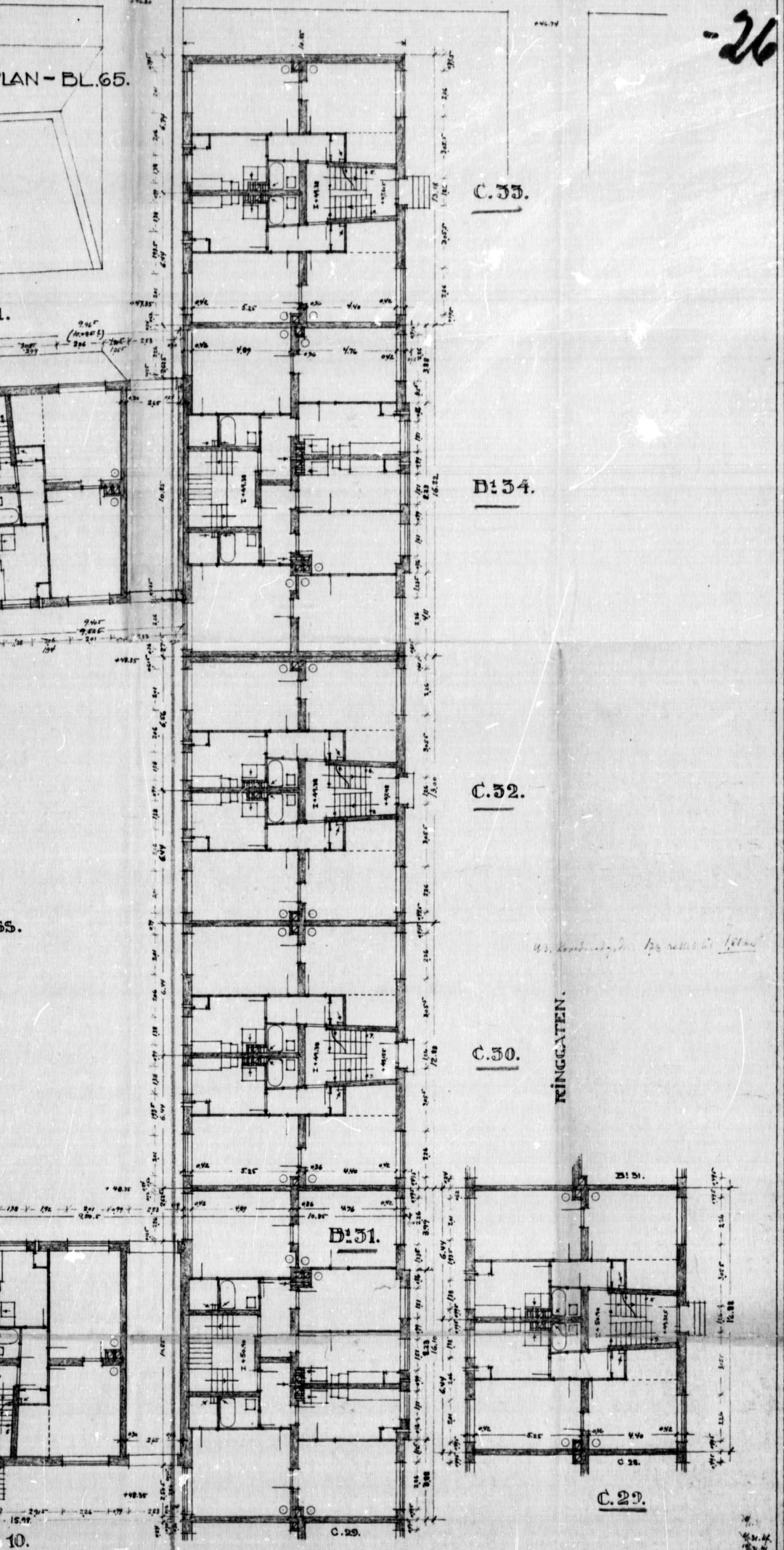
C. 8.

C. 9.

B. 2.

LAN - BL.65.

-26



C.33.

B:34.

C.32.

C.30.

RINGGATEN.

B:31.

C.29.

*43. Kopenhavnsgade 133 rekultiveret 1970*

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Christian Michelsens gate 32  
0568 OSLO  
Gnr./Bnr.: 227/43  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 89 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.05.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rodrigo Peña

Mobil: 41279039



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.05.2024
Referansenummer	15056153
Meglerforetakets oppdragsnummer	127-24-0044
Hjemmelshaver/selger	Miranda Ramazani/Mirco Venturi
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Miranda Ramazani/Mirco Venturi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	12.05.2024 21:21

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Christian Michelsens gate 32
Postnummer/sted	0568 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/43
Tomt	Eiet tomt: 256 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1933		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Dæhlenengen Byggeselskap AS beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 8 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, kjeller og loft Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1981. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bad, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder. En bod i kjeller og en bod på loft.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		4		4	
		Loftsbod			
1.etasje	79			79	
	Entré, bad, tre soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.				
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	79	10		89	
<b>Total bruksareal: 89 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelbod, vaskeri og hobbyrom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på 6m<sup>2</sup>, og en bod på loft. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-E). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 76m<sup>3</sup> P-ROM og 3m<sup>3</sup> S-ROM. S-rom består av innvendig bod på 3m<sup>2</sup>.




# Rapport

## Våtrom - Baderom.

Baderom fra 2005. Oppgradert med flis på flis i 2018. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Benkeplate av tre. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og forkrømmet kobber. Avløpsrør av plast og stål. Fordelerstammer og hovedstoppekraner er plassert i inspeksjonsluke i himling. Avtrekksventil for naturlig avtrekk er plassert på vegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Ventilasjon | Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Vannrør | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning | Servantskap har fuktskade. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger | Misfarging påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres.

Overflater himling | Himling bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Det registreres tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.




Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

# Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2018. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Integreerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt platetopp. Avløpsrør pumpe på avløpsrør. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper med fuktsensor er plassert i benkeskap under oppvaskkum. Komfyrvakt over platetopp.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning


	Innredning	Det registreres noen riper på benkeplater, disse er vurdert til å være av kosmetisk betydning.
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Annet	Det er avløpspumpe på avløpsrør under oppvaskkum. Pumpe er ikke besiktiget

# Øvrige rom

Gulvflater er belagt med laminat. Vegger og himlinger med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverommene.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vinduer eller yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdør bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

# Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteinen av teglstein fra byggeår. Pipeløp er oppgradert 2010. Peisovn er plassert i stue.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling av stue/kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11mm. Målingene er utført i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det er mer påregnelig med skjevheter i eldre bygninger enn nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og forkrommet kobber. Avløpsrør av plast og stål. Fordelerstammer og hovedstoppekraner er plassert i inspeksjonsluke på bad. Opplegg for vaskemaskin med automatisk lekkasjestopper er plassert i innvendig bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, kombinert med peisovn i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,33 meter på bad, og 2,75 meter i øvrige rom.



## Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Hovedsikring og strømmåler er plassert i eget tavlerom utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. I tillegg er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg fra eldre årstall.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB, samt kikkehull. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1981.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 25.04.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

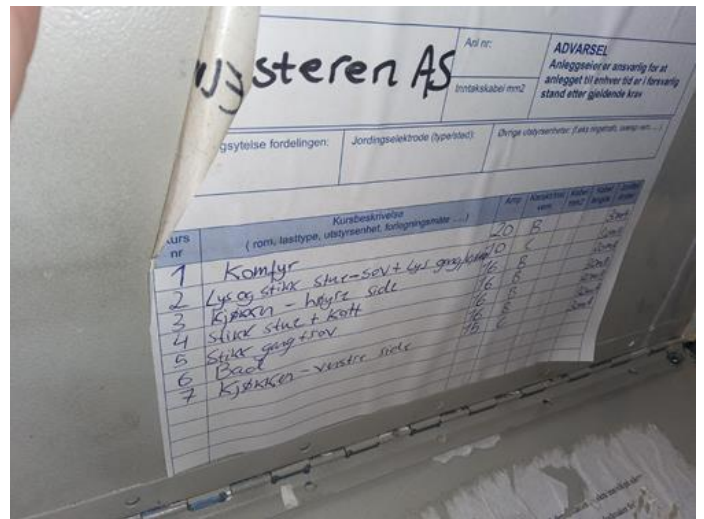
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]



Sanitærutstyr / innredning - [Fuktskade på servantskap. ]

# VEDTEKTER

## FOR

### DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS

Endret på generalforsamling 31.05-04.06.21 og 03.05.2022.

#### § 1.

#### Selskapets navn, registrering og forretningssted

Selskapets navn er Dæhlenengen Byggeselskap AS.

Selskapet er registrert 11. februar 1931. Dets org.nr. er 933 893 863.

Forretningskontoret er i Oslo.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som faller inn under aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44. Ellers gjelder deler av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, jfr. borettslagsloven § 1-4, 2. ledd.

#### § 2.

#### Formål

Dæhlenengen Byggeselskap AS har til formål å sikre aksjonærene borettsrett og tilgang til fellesarealer gjennom eierskap og forvaltning av boligeiendommene.

Dælenenggt. 17 (gnr. 227, bnr. 89), 19 (227/90), 21 (227/92), 21b (227/93), 21c, (227/94), 21d (227/95), 23 (227/97), 23b (227/98), 23c (227/99), 23d (227/100), 25 (227/103) og 27b (227/106)

Stockholmsgt. 27 (227/394), 29 /227/395), 31 (227/397), 33 (227/398)

Chr. Michelsensgt. 17 (227/26), 18 (227/28), 20 (227/31), 22 (227/33), 24 (227/35), 26 (227/37), 28 (227/39), 30 (227/41), 32 (227/43), 34 (227/45), 36 (227/47), 38 (227/49), 40 (227/51)

Fjellgt. 42 (227/163), 44 (227/165), 46 (227/167), 48 (227/168), 50 (227/169).

Det samme gjelder eiendommene Dælenenggt. 21e, gnr. 227, bnr. 96 (østre gårdsrom), Dælenenggt. 23e, 227/101 (midtparken), Dælenenggt. 25d, 227/104 (vestre gårdsrom) og Stockholmsgt. 29b, 227/396 (grøntanlegget mot Stockholmsgate).»

#### § 3.

#### Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr. 593.900 - femhundreogtrettusennihundre - fordelt på 5.939 aksjer a kr. 100, fullt innbetalt og lydende på navn.

#### **§ 4. Borett/bruksrett**

Aksjonær i selskapet har enerett til bruk av én bolig i én av selskapets bygninger, og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanligvis brukt til.

Aksjonær/aksjonærer som eier 16 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 19 aksjer har rett til en større bolig på 2 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 24 aksjer har rett til en bolig på 2 værelser, hall, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer (uten innskuddsbevis) har rett til en bolig på 3 værelser, kjøkken, bad og WC. Aksjonær/aksjonærer som eier 31 aksjer har rett til en bolig på 3 værelser, hall, kjøkken, bad og wc. Aksjonær/aksjonærer som eier 27 aksjer sammen med et innskuddsbevis for kr. 700 har rett til en bolig på 4 værelser, kjøkken, bad og WC. Denne bestemmelsen viser til antall rom som opprinnelig var en del av boligen, og gjenspeiler ikke nødvendigvis dagens romfordeling.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer. Aksjonær/aksjonærer kan bare eie det antall aksjer (med eller uten innskuddsbevis) som gir rett til én bolig. Dog kan stat, fylkeskommune, kommune eller andre spesielt oppregnede juridiske personer i borettslagslovens § 4-2 eie aksjer som gir rett til bruk av inntil 10% av selskapets boliger.

I forhold til selskapet kan bare den eller de som bor eller skal bo i boligen bli sameiere i aksjene på annen måte enn ved arv.

#### **§ 5. Overdragelse av aksjer**

Overdragelse av aksjer forutsetter at overdragerens borett/bruksrett bortfaller samtidig. Aksjeovertageren får de samme rettigheter og forpliktelser som aksjeoverdrageren hadde.

Aksjeoverdragelse forutsetter skriftlig samtykke fra styret. Aksjeovertageren skal gi opplysninger om f.- og p.nr., yrke, arbeidssted og antall husstandsmedlemmer.

Aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved avhendelse av aksjer. Det samme gjelder ved enhver annen form for eierskifte.

#### **§ 6. Overlating av borett/bruksrett til andre**

Aksjonærer som ikke selv bor i boligen kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten å ha innhentet styrets godkjennelse på forhånd.

Med styregodkjennelse kan bruken av boligen overlates andre for en periode opp til 3 år, dersom aksjonæren selv, ektefelle eller registrert partner, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de 2 siste årene. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær i selskapet.

Ellers kan aksjonærer med styrets godkjennelse overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger slike særlige grunner som fremgår av borettslagsloven.



Søknad om godkjenning skal skje skriftlig. Er søknaden ikke besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Bruksoverlating reduserer ikke aksjonærens plikter i forholdet til selskapet. Aksjonæren skal holde styret kjent med hvor han/hun til enhver tid befinner seg, så lenge bruken av boligen hans/hennes er overlatt til andre.

## § 7.

### Aksjonærens bruk og vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Det må ikke foretas bygningsmessige inngrep i boligen uten at styrets godkjenning er innhentet. Dette gjelder også inngrep eller flytting av ildsted som påvirker kobling til pipene.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til luftkanalene i boligselskapet. Det er heller ikke tillatt å installere kjøkkenvifteventilator da det kun er tillatt å benytte kullfilter på kjøkkenviften. Det er ikke tillatt å blende eller dekke til ventiler i yttervegg.

Aksjonærer plikter å gi styret, vaktmester eller andre med fullmakt fra styret, tilgang til sin leilighet for kontroll av avtrekksvifte og kjøkkenventilator mot luftkanal. Styret må gi aksjonærene forvarsel innen rimelig tid.

Montering av parabolantennor og andre utvendige installasjoner er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å koble fryser, kjøleskap eller lignende innretninger til strøm på byggeselskapets fellesareal, herunder i lofts- og kjellerbodene.

Aksjonærer kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til andre formål enn til boligformål.

Styret fastsetter vanlige husordensregler for eiendommene.

Aksjonærene skal holde boligene sine i forsvarlig stand. Alt innvendig vedlikehold påhviler aksjonærene. De må foreta de utbedringer og utskiftninger av rørledninger og elektriske ledninger i boligen som er nødvendige eller ønskelige. Det samme gjelder utbedring eller utskifting av toalett, baderomsinnredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer.

I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten kan selskapet kreve erstatning.

## **§ 8. Selskapets vedlikeholdsplikt**

Selskapet skal holde bygningene og eiendommene ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Styret skal til enhver tid ha adgang til boligene for utføring av denne type arbeider, ettersyn og reparasjon eller utskifting.

Aksjonærene kan kreve erstatning av selskapet for oppstått tap, dersom selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

## **§ 9. Dekning av fellesutgifter**

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i samme forhold som de tidligere har betalt husleie.

Styret fastsetter betalingen.

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet pantrett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn hva som tilsvarende 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygden på det tidspunkt tvangsdekning ble vedtatt gjennomført. Panteretten har vern uten registrering.

## **§ 10. Bortfall av bruksretten**

Aksjonærene kan si opp boretten med 6 mndr. frist, men svarer for andel fellesutgifter for hele perioden frem til boretten er falt bort, dersom ikke en ny aksjonær har tatt over betalingsansvaret tidligere.

Dersom boretten ikke er oppgitt når oppsigelsesfristen er ute, og aksjene ikke avhendet, faller oppsigelsen bort.

Opprettholdes oppsigelsen, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve at aksjene blir solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av selskapets panterett, uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Pålegg om salg skal være skriftlig og inneholde opplysninger om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 mndr. fra pålegget er mottatt.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av selskapets eiendom, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder dersom aksjonærens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

## § 11.

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med minst 14 dagers varsel.

Det påligger den ordinære generalforsamlingen:

- a. fastsette resultatregnskapet og balansen.
- b. bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, og treffe bestemmelse om utdeling av utbytte.
- c. meddele styret ansvarsfrihet,
- d. foreta valg av styre og varamedlemmer til styret og fastsette deres godtgjørelse,
- e. foreta valg av revisor og fastsette godtgjørelsen,
- f. foreta valg av 3 medlemmer til selskapets valgkomité, herunder komitéens formann, samt varamann til komitéen, og
- g. behandle og avgjøre de saker som ellers er nevnt i innkallelsen, eller som etter lov eller vedtekt hører under generalforsamlingen.
- h. behandle og avgjøre salg eller utleie av selskapets eiendom som innebærer bruksendring.

En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som meldes skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallelsen.

## § 12.

### Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen 2 uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.



**§ 13.**  
**Generalforsamlingens vedtak**

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonær kan møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Generalforsamlingen velger møteleder.

Er ikke annet bestemt i aksjeloven eller i selskapets vedtekter, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av møtelederen og minst en annen person som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Kopi av protokollen sendes aksjonærene.

**§ 14.**  
**Styret**

Selskapets styre består av 5 medlemmer og 1 varamedlem, som velges av generalforsamlingen. Den velger også styreleder. Styret velger selv sin nestleder, som trer i styrelederens sted i dennes fravær.

Styrets medlemmer og eventuelt varamedlemmer må alle være aksjonærer i selskapet og brukere av selskapets boliger.

Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1 – ett – år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem.

Styret kan si opp og inngå avtale med forretningsfører

Ved aksjeoverdragelser med tilknyttet bruksrett, pantenotifikasjoner og andre typer registreringer i selskapets bøker skal det betales gebyrer til forretningsføreren. Av gebyrene svares merverdiavgift.

Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført

**§ 15.**  
**Endring av vedtekter**

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

**§ 16.**  
**Aksjeloven og borettslagsloven**

For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelser om i disse vedtektene, gjelder aksjeloven og de deler av borettslagsloven som også omfatter boligaksjeselskaper.

*Vedtatt endret på generalforsamling 8.juni 2005 og med tilføyelse i §7, 6. ledd vedtatt på generalforsamling 10. juni 2008. Pkt. h) i § 11 tilføyet på generalforsamling 14.juni 2012.  
Vedtatte endringer i §14 og tillegg i §7 på generalforsamlingen 03.05.2016  
Vedtatte endringer i §7 og §11 på generalforsamlingen 22.05.2019  
Vedtatte tilføyelse i §14 generalforsamling 31.05-04.06.21*



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7321

Dæhlenengen Byggeselskap AS



# Velkommen til generalforsamling i Dæhlenengen Byggeselskap AS

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

## Dato for generalforsamlingen:

25. april 2024 kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

## Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av trær i østre bakgård
8. ENDRING/TILFØYNING TIL VEDTEKTER §14 STYRET.
9. ENDRING/JUSTERING AV VEDTEKT § 14 STYRET
10. Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys
11. Endring i vedtekter §14 Styret
12. RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN
13. Innhente tilbud / Oppussing av bad
14. Utredning av og mulige forslag til endring av ordningen med vaskekjeller
15. Hagegruppe
16. Oppgradering av uteområder - Sykkelskur
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS**

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.

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder Camilla Skui foreslått. Som protokollvitner foreslått minst en eier fra forsamlingen.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7321 Årsrapport 2023.pdf
  - 2. Vedlikeholdsplan DBS.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr. Til tross for omfattende arbeidsbelastning for styret, gikk styret inn for å redusere styrehonoraret på forrige årsmøte, og det ble satt til 235.000 kr.

Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter både for Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet uttrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

Styrets innstilling

Som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene vil styret, i strid med generalforsamlingens henstilling, foreslå å videreføre det reduserte styrehonoraret på 235.000 kr.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235.000 kr

---

Sak 7

### Felling av trær i østre bakgård

Forslag fremmet av:

Ingeborg Landfald

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.

Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne fordi de bidrar til trivsel på fellesområder. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det. Uansett må det avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak

Felle to trær som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46

---



## ENDRING/TILFØYNING TIL VEDTEKTER §14 STYRET.

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

**Bakgrunn:**

For å sikre forsvarlig drift og beboerinnyflytelse på aksjelagets internkontroll er det behov for å ha mer åpenhet om innholdet og drift i henhold til denne. Jeg ønsker derfor at internkontrollen med sine vedlegg i henhold til forskrifter lages (om den ikke finnes) og tilgjengelig gjøres for beboerne i Dæhlenengen byggeselskap for å sikre at nødvendig og lovpålagt dokumentasjon kommer på plass og følges opp av aksjelagets styre slik det er krav om.

Hva er internkontroll? Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Det er et lovkrav for alle bedrifter og boligselskap å ha en skriftlig internkontroll, dette reguleres i internkontrollforskriften og arbeidsmiljøloven § 3-1. Styret i Dæhlenengen byggeselskap plikter å sikre en tilfredsstillende internkontroll, det vil si kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at så skjer. Å jobbe forebyggende og systematisk med brannsikkerhet utgjør en stor del av dette, og det skal dokumenteres skriftlig. Det siste året har vi opplevd at nødutganger ikke brøytes frem og at oppstillingsplass for brannbil og branngater ikke måkes frem, i tillegg har det vært flere farlige situasjoner med fare for takras fra våre tak. Jeg tror mange i dette aksjelaget har god erfaring med slikt arbeid fra respektive arbeidsplasser og at vi kan få på plass et bedre system med en mer åpenhet rundt hvordan vi ønsker å drifte aksjelaget vårt og tror derfor at åpenhet og beboerinnyflytelse vil være hensiktsmessig for å få fortgang i arbeidet og å sikre at systemet fungerer slik det er tiltenkt. Ansvaret vil fortsatt ligge på styret (som i dag), men med en større åpenhet vil vi komme raskere til et felles mål. Derfor ønsker jeg at denne åpenheten om tilgjengeliggjøring av interkontroll og avvikshåndtering føres inn som en del av vedtektene våre.

**Vedtektene sier i dag**

«Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført»

**Innstilling: Teksten endres til:**

«Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført».

*«Styret plikter å holde byggeselskapets internkontroll tilgjengelig for aksjelagets beboere, for å sikre kjennskap, påvirkningsmulighet og å sørge for at eventuelle avvik kan meldes inn, loggføres og håndteres i et hensiktsmessig system. Alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter og aksjonærene besvares skriftlig med korrigerende tiltak for å hindre at tilsvarende avvik oppstår i fremtiden. Styret oppdaterer internkontrollen og varsler aksjonærene fortløpende om endringer og tiltak».*

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke dette forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første kjenner styret seg ikke igjen i beskrivelsen av utfordringer som følger av punktet om sakens bakgrunn, som ikke er dekkende. I vinter falt det store snømengder på svært kort tid. Dette skapte utfordringer, ikke kun i vår bakgård, men også ellers i landet.

For det andre er forslaget til vedtektsendring uklart både hva gjelder dets innhold og hvilke konsekvenser som eventuelt vil følge av det. Styret stiller spørsmål ved hva det betyr at "alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter...". Det er uklart om "alle avvik" omfatter ethvert alarmvarsel, plassering av gjenstander i fellesareal (for eksempel hensettelse av sykler eller møbler i oppgangen), naboklager, biler som parkerer utenfor port eller en skade i forbindelse med en forsikringssak. Dette er bare for å nevne enkelte sakstyper som dukker opp jevnlig. Hvis forslaget skal ramme så vidt, noe ordlyden tilsier, vil det være en svært upraktisk og lite hensiktsmessig regel.

For det tredje vil forslaget uansett medføre merarbeid for styret uten at det vil kaste noe positivt av seg. Styret følger jevnlig opp saker som oppstår og henvendelser som kommer inn. Ved at vi må behandle enhver sak på et styremøte, som det ikke alltid er behov for, samt informere beboere om tiltak, vil det kreve mye mer tid enn det som kan forventes av ordinært styrearbeid.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak

Vedtektenes §14: «Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført». «Styret plikter å holde byggeselskapets internkontroll tilgjengelig for aksjelagets beboere, for å sikre kjennskap, påvirkningsmulighet og å sørge for at eventuelle avvik kan meldes inn, loggføres og håndteres i et hensiktsmessig system. Alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter og aksjonærene besvares skriftlig med korrigerende tiltak for å hindre at tilsvarende avvik oppstår i fremtiden. Styret oppdaterer internkontrollen og varsler aksjonærene fortløpende om endringer og tiltak».

---

Sak 9

## ENDRING/JUSTERING AV VEDTEKT § 14 STYRET

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Bakgrunn:

Det oppleves som at styret ikke er oppe i full drift før langt ut i perioden og aksjelaget mister derfor nødvendig kontinuitet og fremdrift for forsvarlig drift. For å sikre hensiktsmessig fremdrift, kunnskapsoverføring og en nødvendig overlapping mellom styremedlemmer og kontinuitet i styrearbeid foreslår jeg følgende endring i vedtektene til Dæhlenengen Byggeselskap:

Alle styre- og varamedlemmer velges for to år av gangen for å sikre rullering og kunnskapsoverføring. Første år 2024 velges halvparten for ett år og halvparten for to år for å få til hensiktsmessig fordeling av styremedlemmer og kontinuitet for fremtiden. Det legges også på en setning etterpå som sørger for at generalforsamlingen kan

velge å innstille styre- og varamedlemmer for ett år hvis et medlem mot formodning må gi seg midt i perioden. På denne måten er vi sikret en god rullering og kontinuitet i styret i Dæhlenengen byggeselskap.

### Innstilling

Følgende vedtekt § 14 Styret justeres fra:

*«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1- ett- år». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».*

Til:

*«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2- to- år». « Med mindre annet er valgt av generalforsamlingen». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».*

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første er det allerede svært vanskelig å få aktuelle kandidater til å stille seg til disposisjon for styreverv i Selskapet. Dette er arbeid som tar mye tid. For mange står avlønningen heller ikke i samsvar med den innsatsen som må legges ned. Det å utvide styreperioden må antas å medføre at tilgangen på aktuelle kandidater blir mindre enn i dag.

For det andre sier vedtektene § 11 at ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Etter § 11 bokstav d skal det da velges styre og varamedlemmer til styret og fastsettes godtgjørelse for styret. Gitt ordningen med årlige generalforsamlinger, som for øvrig er lovpålagt (aksjeloven § 5-5), er det ingen grunn til ikke å også avholde styrevalg samtidig.

For det tredje tilsier erfaringen at styret fungerer godt selv om styreperioden er på ett år. Det er også flere styremedlemmer som har stilt som kandidat og deltatt i styret over flere styreperioder, noe som nettopp har medført kontinuitet og kunnskapsoverføring.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Følgende vedtekt § 14 Styret justeres til: *«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2- to- år». « Med mindre annet er valgt av generalforsamlingen». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».*

---

Sak 10

## Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt vedlegg.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første har Selskapet fungerende lys og ikke behov for å skifte ut eksisterende armaturer. Styret har undersøkt og funnet opplysninger som tilsier at det ikke medfører økt brannfare å benytte LED-pærer i eldre armaturer.

For det andre er det tale om en stor investering som ikke kaster noe av seg i økt bokvalitet.

For det tredje er det tale om en kostbar investering som vil lede til at andre mer påtrengende vedlikeholdsoppgaver og investeringer må nedprioriteres i en ellers stram økonomisk situasjon.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Del 1: Styret legger frem businesscase og kartlegging av behov over utskiftning av lysstoffrør i alle fellesområder som enda ikke er byttet og legger frem forslag til tre ulike tilbydere til årsmøtet, senest via en ekstraordinær generalforsamling i Q3 2024. Del 2: Beboerne i Dæhlenengen aksjeselskap stemmer over løsning og hvordan investeringen skal finansieres: A: Egenkapital B: Låneoptak basert på businesscase C: Direkte innkreving fra beboerne basert på behov fra businesscase.

### Vedlegg

3. Forslag 3 og 4 Dæhlenengen byggeselskap 2024.pdf

---

Sak 11

## Endring i vedtekter §14 Styret

Forslag fremmet av:

Kjersti Wanggaard Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sørge for konkurransedyktige priser og lavest mulig felleskostnader for alle i aksjelaget ønsker jeg at det vedtektsfestes hvor ofte styret skal gjennomgå og oppdatere avtalene vi har i aksjelaget. Alle avtaler bør revideres med en jevn frekvens og avtalene bør ut på anbud til tre tilbydere minimum hvert 2 år. I år viste det seg at vi eksempelvis hadde strømvtales fra 2014 og at vi betaler over 100.000 mer for trappevask enn det tilsvarende selskaper gjør med en kvalitet som ikke alle er fornøyd med.

Jeg forslår derfor at Styret gjennomgår avtalene i sin helhet i løpet av 2024 og setter opp en styreinstruks på hvilke avtaler som skal gjennomgås når for å få til en fornuftig rullering i årene som kommer, noen avtaler bør gjennomgås årlig på grunn av tillegg som kommer på uten varsel (strøm), mens andre kan revideres sjeldnere (forretningsføreravtale/forsikring etc.).

**Innstilling: Følgende setning legges til §14.**

«Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert andre (2.) år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksjonen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»



### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første jobber styret aktivt med å sikre gode avtalevilkår for Selskapet. Styret henter kontinuerlig inn tilbud fra ulike aktører som Selskapets gjeldende avtaler vurderes opp mot .

For det andre vil etterlevelse av foreslåtte minimumskrav senke nivået på styrets innsats sammenlignet med det arbeidet styret utfører i dag. Dagens avtaler blir kontinuerlig tatt opp på styremøter gjennom hele året. Styret har avholdt møter, befaringer og samtaler med flere aktører som ligger på et høyere kostnadsnivå enn det som følger av Selskapets gjeldende avtaler.

For det tredje ligger aktuelle kontrakter allerede i dag tilgjengelig på Vibbo for alle aksjonærer. Hvis enkeltaksjonærer er kjent med aktører som tilbyr rimeligere vilkår enn det som følger av Selskapets eksisterende avtaler, er det fint hvis styret blir gjort oppmerksom på dette.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Følgende setning legges til §14. «Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert andre (2.) år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksene som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»

---

Sak 12

## **RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN**

**Forslag fremmet av:**

Kjersti Botnedal

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

1. Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.
2. På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste års styre og kommunisere dette åpent.
3. Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.
4. Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.
5. Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.
6. Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksene og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite.

Ved et eventuelt habilitesspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

### **Begrunnelse**

Valgkomiteen er ikke lovregulert og Selskapet har kun en setning i vedtektene, § 11f om valg av valgkomite. Vi trenger derfor mer utfyllende regelverk om arbeidsform, kommunikasjon og samarbeid mellom valgkomite, styre og aksjonærene knyttet til aktuell situasjon i Selskapet.

(Jeg ber om at det stemmes over hvert enkelt punkt.)

### **Styrets innstilling**

Det er ikke naturlig for styret å ha en mening om hvordan valgkomiteen bør gå frem i sitt arbeid for å finne kandidater til styret.

### **Forslag til vedtak 1**

Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.

### **Forslag til vedtak 2**

På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste års styre og kommunisere dette åpent.

### **Forslag til vedtak 3**

Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.

### **Forslag til vedtak 4**

Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.

### **Forslag til vedtak 5**

Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

### **Forslag til vedtak 6**

Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite. Ved et eventuelt habilitesspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

---

## Innhente tilbud / Oppussing av bad

### Forslag fremmet av:

Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, dette nærmer seg nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i år vil derfor flere av våre bad havne i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge hva det vil koste å pusse opp badene i aksjelaget.

Forslag til vedtak: Styret skal til generalforsamlingen 2025 presentere forslag knyttet til oppussing av alle bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av badrom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av badrommene i Selskapets bygg.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Styret skal til generalforsamlingen 2025 presentere forslag knyttet til oppussing av alle bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Sak 14

## Utredning av og mulige forslag til endring av ordningen med vaskekjeller

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har i denne perioden oppdaget at det på tvers av styreperioder ikke har vært tilstrekkelig bevissthet om bruken av Selskapets vaskerom og tilhørende kostnader.

Styret har kartlagt kostnadene knyttet til den løpende driften av vaskerommene. Selskapet drifter 16 vaskerom med totalt 32 maskiner, 16 vaskemaskiner og 16 tørketromler.

Selskapet har kjøpt inn maskiner og tjenester fra selskapet Jako AS. Bare siden mai 2021 (det er fra dette tidspunktet styret har enkel tilgang til selskapets utbetalinger) har det gått med 517 159 kr til innkjøp av maskiner, deler og service (utgifter til strøm er holdt utenfor). Dette er en stor sum med tanke på at det er tale om drift av noen vaskerom.

For styret fremstår beboernes bruk av vaskerommene som svært varierende. Enkelte benytter seg av vaskerommene i utstrakt grad, men andre har gått til anskaffelse av egne vaskemaskiner og tørketromler. Styret mistenker at det særlig er personer som bor i de nederste etasjene som benytter seg av dette tilbudet. Gitt størrelsen på de kostnadene som går med til drift av vaskerommene, er det ikke nødvendigvis rimelig hvis en større andel av beboerne reelt sett og i betydelig grad subsidierer et mindretall av beboernes kostnader til vask av klær mv.

I lys av det ovenstående ønsker styret først å kartlegge beboernes bruk av vaskerommene. På grunnlag av den kunnskap som dermed vil foreligge vil styret vurdere hvordan vaskerommene bør innordnes i fremtiden, herunder blant annet om ordningen bør videreføres som i dag, om selskapet bør vurdere en annen samarbeidspartner enn Jako AS og om adgangen til vaskerommene bør begrenses til de som vil bruke rommene, eventuelt mot et vederlag.

Det nåværende styret mener at det ikke er rimelig å foreta seg noe av betydning for ordningen med vaskekjellere uten å ha støtte i generalforsamlingen. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede de ovennevnte forhold og gis i oppgave å fremme en ny sak om hvordan vaskerommene skal innordnes for fremtiden, til vedtagelse enten på en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

### Forslag til vedtak

Styret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

---

Sak 15

## Hagegruppe

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Selskapet har i dag formelt sett ingen hagegruppe, men det er flere beboere som er engasjerte og bidrar til å utvikle grøntarealene. Styret er svært positivt innstilt til slik virksomhet fra beboerne og har i noen grad også



refundert utlegg til innkjøp i den forbindelse. Styret ser det som fordelaktig at de blant beboerne som har kunnskap om beplantning og stell med utearealer bidrar til selskapet, hvis de ønsker og har tid til det.

For styret er det også en fordel å kunne dra veksler på den kunnskapen og erfaringen på dette feltet som finnes blant beboerne. Dette gjelder ikke minst i styrets samarbeid med de profesjonelle aktørene som bidrar til å skjønne selskapets utearealer. Her kunne det også være nyttig med et konstruktivt samarbeid mellom de som leverer våre gartnertjenester og hageinteresserte beboere, til fordel for styret, selskapet og alle de som bor her. Det å kunne dra nytte av engasjementet blant selskapets beboere, er også en fordel i en tid der Selskapets økonomi er strammere.

På denne bakgrunn ser styret det som en fordel om bidragene fra de blant beboerne som er særlig interessert i uteområdene og beplantning i større grad organiseres og utvikles i et samarbeid med styret.

Styret ønsker derfor at det organiseres en hagegruppe.

Hagegruppen må ha en leder som kan utpekes av styret. Hagegruppens arbeid med å utvikle uteområdene må for øvrig skje innenfor de rammer som styret fastsetter. Samtidig bør hagegruppen ha et eget budsjett og adgang til å gjøre nødvendige innkjøp, herunder blant annet av blomster, gjødsel, jord og redskaper.

#### **Forslag til vedtak**

Styret kan opprette en hagegruppe og oppnevne en leder av gruppen. Hagegruppen skal utvikle selskapets utearealer i samsvar med styrets beslutninger og føringer. Gruppen skal ha et eget budsjett, vedtatt av styret, og kan gjennomføre nødvendige innkjøp til å utføre gruppens oppgaver. Hagegruppens leder organiserer og styrer gruppens arbeid og er ansvarlig for innkjøp. Lederen står også for den løpende kommunikasjonen og samarbeidet med styret. Hvis samarbeidet innad i hagegruppen eller mellom hagegruppen og styret ikke fungerer, eller andre forhold nødvendiggjør det, kan styret avvike hagegruppen eller oppnevne en annen til leder.

---

Sak 16

### **Oppgradering av uteområder - Sykkelskur**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har en stående budsjettpost til oppgradering av uteområder. I fjor ble dette benyttet til å anlegge et område for parsellkasser. Styret har i den sammenheng gitt uttrykk for at det er ønskelig med innspill til hva som bør prioriteres.

Et forslag som har kommet inn er å bygge ett eller to sykkeltak der syklene oppbevares i bakgården. Forslaget innebærer at det blir etablert en arbeidsgruppe som undersøker reelt behov, mulighet for det og kostnad.

#### **Forslag til vedtak**

Styret etablerer en arbeidsgruppe som undersøker behovet og mulighetene for å etablere sykkelskur og kostnad. Dette skal ses opp imot andre forslag.

---

Sak 17

### **Valg av tillitsvalgte**

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Cesilie Dalheim**

Mitt navn er Cesilie Dalheim, 48 år og bor i Christian Michelsens gate 28. Jeg har bodd i borettslaget siden 2004/2005. Jeg jobber til daglig i selskapet Swedish Match Sales Norway AS, hvor jeg har vært ansatt i 17 år og har hatt flere ulike stillinger. Jeg er engasjert, sosial, god til å håndtere ulike personligheter, organisert og pliktoppfyllende.

Mine kvalifikasjoner er blant annet prosjektledelse/administrasjon. Jeg er vant til å innhente og vurdere tilbud, samt ha oversikt over budsjetter og se på kostnader og være kostnadsbevisst. I min daglige jobb er jeg også vant til å jobbe med kontrakter som både skal inngås, påløpende og utgående. Jeg er vant til å jobbe i team, god til å delegere, men er også en person som er "action oriented", jeg har ikke noen problemer med å delta for å få ting gjennomført. Jeg liker å se det store bildet, samtidig være detaljorientert. Har god kontroll på digitale verktøy og jeg har også erfaring fra HMS arbeid. Ønsker å gjøre det beste for fellesskapet og at byggeselskapet skal ha en sunn drift og skape vekst, samtidig som det skaper trygghet/stabilitet for beboerne. Avslutningsvis vil jeg si at jeg er opptatt av at vi skal ha et sameie som er åpent og inkluderende uansett alder, kjønn, etnisitet og religion. Samt at vi skal ha et sameie som respekterer vedtekter/regler som er til det beste for fellesskapet og den enkelte beboer.

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Gaute Kokkvoll**

Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styret 2024/2025. Jeg har vært medlem hittil og ønsker å stille til det i år også.

Jeg har hatt mitt første år i styret nå i 2023/24 og har trivdes godt. Styrearbeidet har fungert bra og det har også vært både givende og interessant å delta på ulike aktiviteter, fra tenning av juletre til radonmåling i byggeselskapet. Min bakgrunn er innen forretningsutvikling og gamification og har også mange års erfaring som styremedlem i næringslivet. Brenner for å bidra til et sosialt nærmiljø der beboere føler seg hjemme.

- **Kristoffer Johan Fylling**

Mitt navn er Kristoffer Johan Fylling og jeg flyttet inn til Christian Michelsens gate 24 i oktober 2020. Ønsker å stille til gjenvalg for å bidra til den videre driften og utviklingen av Dæhlenengen Byggeselskap AS. Jeg er utdannet grafisk designer, men jobber for tiden med å bygge mitt eget selskap spillgutta.no, samt freelance grafisk designer ved siden av dette.

- **Marsen Voldsnes Iversen**

29 år, fra Oslo. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Oslobygg KF, kommunens Bygg- og Eiendomsforetak.

Har god erfaring fra ulike styrer, råd og utvalg ved Universitetet i Bergen, hvor jeg var studentrepresentant. Jeg er opptatt av skriftlighet og at man sørger for at nødvendig informasjon kommer ut til beboerne.

Jeg er veldig glad i Dælenenga, og trives veldig godt i borettslaget. Jeg vil være en pådriver for at de sosiale

aktivitetene rundt dugnad, julelystenning og korps på 17. mai skal fortsette. Jeg setter pris på et naboskap som bryr seg om å ta vare på omgivelsene sine, og her har tidligere styrer gjort et godt stykke arbeid, jeg ønsker å være med å videreføre dette.

- **Nils Gunnar Skretting**

Jurist. Arbeider som universitetslektor ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet. Kan bidra med viktig kontinuitet i arbeidet, med fire år bak meg i styret.

### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Tom-Johnny Karoliussen**

Jeg har lyst å gjøre en innsats for Dæhlenengen Byggeselskap ved å stille til valg i styret.

Mitt navn er Tom-Johnny Karoliussen. 49 år. Samboer. Bor i Stockholmgata 29.

Jeg jobber som selger/kunderådgiver i Lista Treindustri AS. Det er en produsent av garasjeporter hvor fabrikk og administrasjon ligger på Lista i Agder fylke. Min jobb består i stor grad av oppfølging av eksisterende kunder samt oppsøkende salg. Våre kunder er f.eks Byggmakker, Monter, XL BYGG, Byggtorget, Byggfag osv. Jeg har også kontakt med kjedekontorene.

Min store interesse er friluftsliv, og bruker mye tid på å være ute. Jeg er styremedlem i Flekkefjord og Oplands Turistforening som er medlem av DNT. Jeg har tidligere hatt styreverv i en lokal Vel-forening i Farsund og i Farsund Motorbåtforening. Så jeg er vant til å delta i styrearbeid.

Jeg kan bidra innen økonomi og kommunikasjon, men ønsker kanskje mest å bidra i uteområdene med dugnad osv.

---

Sak 18

## **Valgkomitè**

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- **Anders Lager**

Har bodd i selskapet siden 2017, og har tidligere i 4 år vært både medlem og leder av styret. Har god kjennskap både til hva som kreves av medlemmer i styret og har også hatt mye kontakt med beboere i selskapet i mange ulike saker, og gjennom dette fått god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber til hverdags som arkitekt. Har vært i valgkomiteen i 2023/24.

- **Elise Morch Sørensen**

Har bodd i selskapet siden 2020, og har tidligere i 2 år vært både styremedlem og styreleder. Har god kjennskap til både hva som kreves av medlemmer i styret og også hatt kontakt med beboere. Har opparbeidet god innsikt i hvilke ressurser det finnes blant oss. Jobber som bærekraftansvarlig i det daglige.

- **Helge M. Moldver**

Har bodd i borettslaget siden 2014 og vært i valgkomiteen siden 2020. Jobber som daglig leder i et produksjonsselskap. Jeg er interessert i å bidra, på de måtene jeg kan, til at byggeselskapet vårt forblir et hyggelig sted å bo. Jeg har god innsikt i den tidvis store arbeidsmengden som styret utfører på vegne av oss beboere, og jeg ønsker å legge til rette for at de får best mulig forutsetninger for å gjøre denne jobben.

---



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Elise Morch Sørensen	Fjellgata 42
Styremedlem	Kristoffer Johan Fylling	Christian Michelsens Gt 24
Styremedlem	Gaute Kokkvoll	Christian Michelsens Gt 40
Styremedlem	Sigurd Kirkerud Roness	Asker Terrasse 10
Styremedlem	Nils Gunnar Skretting	Christian Michelsens Gt 24
Varamedlem	Håvard Bratland Karlsen	Stockholmgata 33

## Valgkomiteen

Kjersti Botnedal	Dælenenggata 21
Anders Lager	Christian Michelsens Gt17A
Helge Marino Moldver	Christian Michelsens Gt 32

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Dæhlenengen Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 285 leiligheter knyttet til aksjer.

Dæhlenengen Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933893863, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227	100	101	103	104	
106	163	165	167	168	
169	26	28	31	33	35
37	39	394	395	396	397
398	41	42	45	47	49
51	89	90	92	93	94
95	96	97	98	99	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Dæhlenengen Byggeselskap AS har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er EY.

## Styrets beretning for 2023/2024

Styret har i den innværende styreperioden viet betydelig oppmerksomhet til henvendelser fra enkelte beboere. Dette har krevd mye tid og diskusjoner blant medlemmene. Styret minner om at det arbeider som et kollegialt organ, og at styrets leder, nestleder og øvrige styremedlemmer ikke skal kontaktes privat, utenom i situasjoner der det haster. Styret minner også om at det er svært mye informasjon å oppdrive på Vibbo.

Styret har avholdt 12 styremøter, noe som er på nivå med tidligere perioder. Styret har hatt fast møtedag på onsdager. I tillegg har styret også gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører, og gjort flere avklaringer mellom møtene. Vi har behandlet en rekke saker, hvor enkelte av dem har vært krevende og har dermed tatt noe lengre behandlingstid og medført arbeid for styremedlemmer mellom styremøtene.

Styret behandler jevnlig innkommende e-poster, og har en hatt en ambisjon om å besvare henvendelser fra beboere og øvrige relativt omgående. I mange tilfeller er det likevel nødvendig at saken tas opp i styremøte, og responstiden kan da bli lengre. Kommentarfelter for oppslag og nyheter på Vibbo er uoversiktlig for styret å følge med på, og vi oppfordrer aksjonærene, ved behov, å sende inn spørsmål til styrets e-post, og ikke kun nevne dem i kommentarfeltene.

Årets valgkomite bestod av Anders Lager, Helge Moldver og Kjersti Botnedal. 13.mars valgte Kjersti Botnedal å trekke seg.

Vaktmester Jan Schjeldrup er heltidsansatt i Dæhlenengen Byggeselskap AS og er en viktig person for styret og den daglige driften av selskapet. Jan har vært ansatt i selskapet siden 2005 og kjenner bygget meget godt. På dagtid er han styrets ansikt utad. Som arbeidsgiver stilles det en del krav til styret. Det er viktig at Jan trives og at vi oppfyller HMS-kravene.

I juni og november ble det gjennomført dugnader, der aksjonærer og beboere i tillegg til forefallende hagearbeid også fortsatte å rydde loft og kjellere. Dugnadene var godt besøkt. Som tidligere leier vi kun inn containere ved dugnad, og de innleide containerne kan – innenfor rimelighetens grenser- benyttes til privat avfall også.

Styret legger ut kvartalsvis oppsummering av styrets arbeid på Vibbo, i tråd med vedtak fra GF.

I styrets beretning redegjøres her kort for noen nøkkeltall:

- Det er registrert 19 tilfeller om bruksoverlating. Det tilsvarer ca. 7% av leilighetene og utgjør en minimal reduksjon fra i fjor. Vi minner om at alle som ikke har søkt om bruksoverlating, gjør det i henhold til vedtektene.
- Det har flyttet inn nye hunder og katter i selskapet siden sist, men vi mistenker at ikke alle har sendt styret beskjed slik husordensreglene sier. Styret har registrert totalt 35 leiligheter med dyr. Vi anslår at antallet er noe høyere da vi ikke får beskjed når de flytter.
- Antall aksjonærer er 402 fordelt på 285 enheter. Dette er en liten økning fra i fjor.
- Verken selskapet eller styremedlemmene er involvert i noen rettslige tvister.

Selskapets økonomi er fortsatt god til tross for økte kostnader i samfunnet i form av inflasjon og renteøkninger. I årets budsjettarbeid har vi videreført de tiltakene som ble utført året før i form av ikke å utføre noen store prosjekter og se på muligheter til å redusere kostnader på eksisterende avtaler.

Avslutningsvis vil vi benytte anledningen til å takke for alle tilbakemeldinger fra beboerne. Vi i styret setter pris på både ros og ris. Vår viktigste prioritering er å sørge for at alle har et trivelig og sikkert bomiljø i Dæhlenengen Byggeselskap. Vi vil også minne om at vi alle har et kollektivt ansvar for å holde det pent og ryddig både i fellesarealene og vårt hageanlegg. Og husk, vær vennlige med hverandre!

## **Styrets arbeid 2023/2024**

### **Mange nye beboere og oppussing**

Det har vært mye salg av leiligheter det siste året. Styret har håndtert mange spørsmål fra både aksjonærer og meglere. Vi ønsker alle nye beboere velkommen og ber dem gjøre seg kjent med husordensreglene. Det har i denne forbindelse vært svært mye oppussing, noe som har medført at det har tidvis vært en del rot og ureglementert oppbevaring av gjenstander i fellesarealene.

### **Radonmåling**

Vi har gjennomført en periode med radonmåling, noe som skal gjøres hvert femte år. Etter påske ble disse samlet inn og vi avventer resultatet og avklaring av behovet for oppfølgingstiltak.

### **Vinterproblematikk**

I år opplevde vi en ekstrem mengde snø på kort tid, noe som førte til store konsekvenser i betydelige deler av landet. I tillegg fikk vi problemer med traktoren som ikke lot seg løse på kort tid, og vi endte opp med å måtte gå til innkjøp av en snøfreser. I tillegg sluttet varmekablene i takrennene å fungere, noe som førte til flere istapper enn normalt og som ikke kan repareres i sesongen. Dette medførte uvanlige utfordringer for styrets håndtering av vintersesongen, og nødvendige utbedringer må gjøres før neste vintersesong.

### **Generelt vedlikehold og tette rør**

Det er utført en del vedlikeholdsarbeid. Vi har hatt problemer med noen dørpumper, spesielt i CM17 som ikke fungerte. Denne døren er nå i orden. Vi har også hatt utfordringer med vaskemaskiner som enten har fått service eller blitt byttet ut. Det har også vært to tilfeller av tette rør som har forårsaket betydelige vannskader hos beboere. Som en følge av dette har vi besluttet at alle rør skal spyles for å unngå gjentakelse. Det har gått med mye arbeid for å sikre at beboere skulle få dekket alle kostnader forbundet med vannskader.

### **Dugnad**

Det har blitt arrangert én vårdugnad og én høstdugnad. Dugnadene har blant annet gått med til generelt hagestell, rensing av ugress fra veiene, kasting av hensatte gjenstander fra fellesarealene og rydding av hensatte sykler. Etter dugnaden har deltakerne samlet seg til enkel grillmat og drikke. Styret setter stor pris på oppmøte fra både store og små og håper at den sosiale biten også blir satt pris på.

**Parsellkasser**

Vi fikk på plass ny parsellhage våren 2023. Dette har vært et spennende prosjekt og vi ser beboere har stor glede av dette. I den forbindelse avholdt vi dugnad for å fylle kassene. Vi takker for de som var med på dugnaden.

**Andre arrangementer**

17. mai var det flaggheising med korps fra Sofienberg Musikkorps.

25. mai var det dugnad i den nye parsellhagen.

7. juni avholdt vi vårdugnad.

9. november avholdt vi høstdugnad.

21.november – 23.november gjennomførte vi årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og avholdte opplæring for beboere.

3. desember ble det arrangert julegrantenning med korps fra Sofienberg Musikkorps, gløgg og pepperkaker. Nissen og hans hjelper delte ut en liten overraskelse til barna.

**Ting til kommende styre**

- Brannslukningsapparat i fellesareal.
- Videreutvikling av prosjekt uteområder, basert på innspill fra beboere.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Dette er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Boligselskapet har hatt mindre kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 534 545.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 990 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

### **Lån**

Dæhlenengen Byggeselskap AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Merk at avdrag på lån ikke føres i resultatregnskapet, men i balansen. Derfor vil det være avvik mot budsjett da det budsjetteres med avdragskostnader som ikke fremkommer i resultatoversikten i årsregnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 3,3 % økning (KPI) av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Dæhlenengen Byggeselskap AS for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor



**DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 093 186	3 782 614	3 930 144	4 160 316
Innkrevde felleskostnader	2	10 527 232	9 407 953	10 429 856	11 278 684
Antenneanlegg		126 126	119 493	125 000	128 000
Andre inntekter	3	131 892	44 180	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 878 436</b>	<b>13 354 240</b>	<b>14 485 000</b>	<b>15 567 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-578 546	-561 368	-660 800	-688 000
Styreonorar	5	-235 000	-285 000	-235 000	-235 000
Avskrivninger	1				
Avskrivninger	4	-28 243	-35 788	0	-40 000
Revisjonshonorar	6	-14 719	-14 391	-15 312	-15 500
Forretningsførerhonorar		-396 470	-381 165	-400 000	-420 000
Konsulenthonorar	7	-16 248	-19 742	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 384 719	-4 983 217	-990 000	-955 000
Forsikringer		-928 212	-854 979	-941 300	-1 016 800
Kommunale avgifter	9	-2 469 312	-2 002 670	-2 240 808	-2 732 000
Energi/fyring		-1 108 954	-1 390 151	-1 541 000	-1 480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 573 037	-1 351 319	-1 443 209	-1 650 000
Andre driftskostnader	1				
Andre driftskostnader	0	-733 114	-728 877	-599 584	-806 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 466 574</b>	<b>-12 608 666</b>	<b>-9 102 013</b>	<b>-10 069 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 411 861</b>	<b>745 574</b>	<b>5 382 987</b>	<b>5 498 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	201 045	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 411 861</b>	<b>946 619</b>	<b>5 382 987</b>	<b>5 498 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	1				
Finansinntekter	1	95 631	87 479	80 000	0
Finanskostnader	1				
Finanskostnader	2	-1 935 451	-1 203 038	-1 513 000	-2 033 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 839 820</b>	<b>-1 115 559</b>	<b>-1 433 000</b>	<b>-2 033 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 572 041</b>	<b>-168 940</b>	<b>3 949 987</b>	<b>3 465 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-168 940		
Til annen egenkapital		3 572 041	0		

**DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	222 061	250 304
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 594 141</b>	<b>55 622 384</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 391 678	1 278 456
Andre kortsiktige fordringer	15	7 647	17 941
Driftskonto OBOS-banken		1 089 529	618 074
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 623	18 107
Sparekonto OBOS-banken		39	164
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 508 515</b>	<b>1 932 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 102 656</b>	<b>57 555 126</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	20 200 771	16 628 730
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 794 671</b>	<b>17 222 630</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 327 715	39 838 384
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 334 015</b>	<b>39 844 684</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		408 774	392 831
Skyldige offentlige avgifter	20	37 832	36 480
Påløpte renter		187 698	9 168
Påløpte avdrag		287 718	0
Annen kortsiktig gjeld	21	51 948	49 333
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>973 970</b>	<b>487 812</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**


---

**58 102 656 57 555 126**

Pantstillelse	22	67 800 000	67 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Elise Morch Sørensen /s/

Kristoffer Johan Fylling/s/

Gaute Kokkvoll/s/

Sigurd Kirkerud Roness /s/

Nils Gunnar Skretting /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 049 100
Kapitalkostnader IN lån II	985 772
Lokaler	362 556
Eiendomsskatt	66 884
Ekstra kjellerbod	32 007
Avbetalingskontrakt	18 700
Kapitalkostnader på IN-lån	3 065 445
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 022
Overført til kapitalkostnader	-4 093 186
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 529 247</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-2 015
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 527 232</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kapital innkalling	104 500
Nettinnbetalinger	11 201
Nøkler	15 300
Leie	891
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>131 892</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-415 581
Påløpte feriepenger	-51 948
Arbeidsgiveravgift	-99 709
Pensjonskostnader	-4 615
Arbeidsklær	-6 693
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-578 546</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 235 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 719.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 248
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 248</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-195 321
Drift/vedlikehold VVS	-53 395
Drift/vedlikehold elektro	-26 205
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-360 344
Drift/vedlikehold brannsikring	-497 735
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-239 084
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 636
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 384 719</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 032
Vann- og avløpsavgift	-1 614 228
Feieavgift	-32 768
Renovasjonsavgift	-744 284
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 469 312</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 596
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 104
Verktøy og redskaper	-2 662
Driftsmateriell	-23 708
Renhold ved firmaer	-532 731
Andre fremmede tjenester	-34 062
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000

Andre kontorkostnader	-7 260
Telefon, annet	-40 005
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 968
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 433
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-24 684
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-733 114</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Kundeutbytte fra Gjensidige	86 404
Andre renteinntekter	359
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>95 631</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-806 055
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-294 444
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-834 952
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 935 451</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	13 332 633
Tilgang	303 268
Tilgang 2013	40 254 780
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 890 681</b>

Tomten er eiet.

Gnr.227/bnr.26 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-27 499	1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	1
Vaskemaskin		

Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-32 874	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-25 175	
Avskrevet i år	-1 323	2
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	269 166	
Avskrevet tidligere	-20 190	
Avskrevet i år	-26 920	
		222 056
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>222 061</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-28 243</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 647
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 647</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 593 900 fordelt på 5939 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 564 162
Egenkapital fra IN tidligere år	1 499 742
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-863 133
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>20 200 771</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	300 817	
Nedbetalt i år	517 982	
		-16 181 201

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-36 313 978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 056 303	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 292 337	
Nedbetalt tidligere, IN	1 255 888	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-14 709 450

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-12 333 125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 951 857	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	700 350	
Nedbetalt tidligere, IN	243 854	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-5 437 064

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

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-36 327 715</b>
-------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjoner 9 stk a kr.700	-6 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 300</b>

---

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 623
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 209
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-37 832</b>

---

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-51 948
-------------	---------



---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-51 948</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	36 327 715
Påløpte avdrag	287 718
Bregnede IN-forpliktelser	636 609
<b>TOTALT</b>	<b>37 252 042</b>

---

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

Bygninger	53 890 681
Tomt	1 481 400
<b>TOTALT</b>	<b>55 372 081</b>

---

## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80486474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

## Dæhlenengen Byggeselskap AS – Vedlikeholdsplan

Nedenfor listes bygningsdeler og områder som på en eller annen måte har behov for vedlikehold av det felles anlegget, som er selskapets anliggende. Hver aksjonær er ansvarlig for sin andel med i selskapets vedlikeholdsplan.

*'Vurdert tilstand'* baseres i hovedsak på skjønn, og i noen tilfeller rapporter utført av ytterligere tilstandsvurderinger utført av fagpersoner for enkelte områder.

For å angi *'sist utført utbedring'* har selskapet en redegjørelse som strekker seg over de siste årene som har blitt utført før den tid baserer seg på antakelser, eller angitt som ukjent. For å angi intervaller har styret basert seg på Byggforskseriens fagblad 700.320 - *Intervaller for vedlikehold av bygningssdeler*, utarbeidet av SINTEF. Anbefalingene der angis med 3 ulike intervaller. Vi har lagt oss på det lange intervallet, da vi befinner oss i en region med relativt store utfordringer (hvis man sammenligner med resten av Norge). Påkjennningene anslås å være i det middels, og teknisk kvalitet er i hovedsak god eller meget god. Dette gir ifølge styret grunnlag til å bruke det lange vedlikeholdsintervallet.

Når det gjelder *'estimert kostnad'* er det angitt der vi har tidligere tilbud eller estimater for utgifter til de enkelte vedlikeholdsoppgavene. Dette vil bli gjort i forbindelse med at utgifter til vedlikehold i 2022. Det er ikke planlagt noen oppgaver for utførelse i 2023. I forbindelse med gjennomføring av prioriterte prosjekt, og innhente prisestimat eller tilbud.

Listen innefatter ikke årlig vedlikehold - som hagestell, inspeksjon av brannvarsling osv.

Nye prosjekt som tilfører anlegget en ny funksjonalitet (f.eks. oppgradering av anlegget) og vedlikeholdsoppgaver, men listet til slutt som mulige nye investeringer. Her kan det også være behov for statusoppdatering.

Denne vedlikeholdsplan bør ses som et levende dokument, der det tillates å gjøre endringer når nye forutsetninger melder seg. I tråd med saksframstilling i GF 2022 anbefales at kostnader og status oppdatering.

2024-04-10

ov for vedlikehold. Det har blitt gjort et forsøk på å få med så mye som mulig g for det som er innenfor den enkelte leilighet, og dette er derfor ikke tatt

ørt av eksterne parter (f.eks. el-anlegget). Det er mulig det fremover trengs

g tilbake til ca 2004. Hva som  
ør å angi 'neste utbedring'  
kehold og utskifting av  
rvall, kort, middels og langt.  
vt snille klimatiske  
ses generelt som små eller  
tabellen til høyre anledning

Tabell 331

Eksempel på hvordan kvalitet og påkjenninger påvirker levetid

Teknisk kvalitet	Påkjenninger		
	Små	Middels	Store
Lav	Middels	Kort	Kort
God	Lang	Lang	Middels
Meget god	Lang	Lang	Middels

erfaringer å sammenligne med. Det er ikke innhentet spesifikke tilbud knyttet  
førelse i planen nærmer seg. De estimerte kostnadene er angitt i prisnivå  
d kommende års budsjettarbeid bør det ses på mulighet for å ta tak i

slingsanlegg, renhold etc.

uteområde eller annen type ventilasjon) er ikke tatt med som  
n det også komme flere forslag fra både kommende styre eller GF.

øre forandringer og tilføyelser alt etter som tiden går og nye behov og  
ommende styre legger frem planen i redegjørelsen til GF, og gir en årlig



<b>Bygningsdel</b>	<b>Vurdert tilstand</b>	<b>Sist utført utbedring</b>	<b>N</b>
Drenering	Generelt god, med noen «problem»-områder	2017	U b
Konstruksjon (søyler og bjelker)	God	Antatt fra byggeår	Ir
Yttervegger, sokkel mot terreng	God. Ingen synlige skader på puss. Nymalt	Malt 2020	M 2
Yttervegger, teglmur	God	Antatt fra byggeår	Ir
Vinduer, kjellere	Mindre god. Trenger maling og evt utskiftning.	Ukjent	P 2
Vinduer, fellesarealer	OK	2022	2
Vinduer, trapperom	God	Antatt tidlig 90-tall	U b
Takvinduer trapperom	Mindre god. Oppstår jevnlig lekkasjer.	2017-2018	P 2
Vinduer, leiligheter	Varierende	2022	2
Ytterdører, hoveddører	Mindre god. Generelt slitte i overflater, og noen også i funksjon.	Antatt fra tidlig 90-tall	P h a
Ytterdører, kjellerdører	God	2013	2 (n 2 (u
Porter gårdsrom	God	2013	2 (n 2 (u

Beste utbedring	Estimert Kostnad	Kommentar
sikker på behov		Utført i nedre deler av bakgårdene. Noen problemer med fukt i Dælenenggata 27B.
ingen		
Maling i 035	300 000	Gjelder maling og pussoverflate. For fuktproblematikk, se drenering.
ingen		Evt omfuging anbefales med 60 års intervall. Anses ikke nødvendig.
prioritert. 025	Ikke kjent	Det bør foretas et prosjekt på å kartlegge og få tilbud på utbedring av kjellervinder.
032		Gamle vinduer, som anses ok. Malt 2022.
sikker på behov		Aluminiums vinduer som er 'vedlikeholdsfrie'.
prioritert. 024	10 000 per trapperom	Kontinuerlige utbedringer utført. Sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Evt utskiftning kan vurderes.
027	150 000	Bør planlegges felles malerprosjekt med 5 års intervall, som foregås av en gjennomgang av fagperson. Hovedkostnad tas av aksjonærer.
prioriteres hvis ønsket av GF	3,6 mill	4 dører inkl. overfelt ble byttet i 2022, til tredører etter original forlaga. Stor estetisk oppgradering.
030 (maling) 055 (utskifting)		Nye dører i 2013. Kontinuerlig justering og smøring av vaktmester.
030 (maling) 055 (utskifting)		Nye porter i 2013. Kontinuerlig justering og smøring av vaktmester.

Dører kjellere og loft	God	2015	2 (r
Innervegger kjellere	Generelt OK. Mindre god enkelte steder.	ukjent	P 2
Bodvegger og dører, kjellere	OK	Antatt fra byggeår	Ir
Bodvegger og dører, loft	OK	Antatt fra byggeår	Ir
Inngangsdører til leiligheter	OK	Ukjent år på skifte. Malt 2017/18	2 (r 2 (u
Vegger og himling trapperom	God	Malt 2017/18	2 (r
Etasjeskiller (dekker)	God	Antatt fra byggeår	Ir
Gulv på grunn (kjeller)	Generelt god, med noen «problem»-områder	2017	P 2
Gulv loft	God	Antatt fra byggeår	Ir
Gulv trapperom	God	Ny vinyl 2017/18	2
Yttertak, tekking	God	Ny taktekking 2008/09	2
Yttertak, beslag, renner, nedløp etc	God	Nytt i 2008/09	2
Piper og røykrør	God	Nye rør 2009. Piper 2021.	2

032 (maling)		Vurdering tas på senere tidspunkt.
rioritert 025		Christian Michelsens gt 26 har setningsskader. Vegger har skader som bør repareres. Maling kan vurderes generelt av estetiske grunner.
ngen		Boder i kjeller er av litt varierende kvalitet, ubehandlet og malt tre. Anses ikke nødvendig å utbedre. Maling kan vurderes av estetiske grunner.
ngen		Boder på loft er av OK kvalitet, ubehandlet tre. Anses ikke nødvendig å utbedre.
028 (maling) 050 (utskifting)		Nye dører til baktrapp CM 17A og 18 i 2021.
028 (maling)		Bør males med ca 10-15 års intervall
ngen		Har ikke dagens krav til lydgjennomgang, men ok ellers.
rioritert. 025	Ikke kjent	Noen utbedringer lokalt bør foretas, i Christian Michelsens gt.
ngen		
045		
068		Sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Løse taksteiner etc utbedres jevnlig.
038		Noen eldre nedløp her og der bør sjekkes og evt utbedres tidligere.
049		Piper sjekkes annethvert år, avtale med Kaarud AS. Kontinuerlig utbedringer ved behov.



Brannbalkonger	Dårlig	Antatt fra byggeår	P 2
Balkonger, konstruksjon og rekkverk	God	2010/11	2
Balkonger, tregulv	Varierende	Varierer	
Trapper til inngangsdører	Delvis ok, delvis dårlig	Antatt fra byggeår	U b
Trapper i uteområdet	OK	Antatt fra byggeår	Ir
Rekkverk trapperom	God	Antatt fra byggeår, malt 2017/18	2 (r
Asfalt utomhus	Varierende, delvis i dårlig stand.	Ukjent	2
Postkasser	God	Ukjent	
Låsesystem nøkler	OK	Ukjent	U b
Porttelefoni, tags (APTUS systemet)	God, men med noen driftsutfordringer	2013	U b
Felles røranlegg, soil og vann	God	2004-2006	2
Varmtvannsberedere	OK	2004-2006	2
Bunnledninger	God	2016	U b
Vaskemaskiner og tørketromler	Varierende	2023	K

rioritert. 024		Brannbalkonger er i dårlig stand og bør fjernes. Det bør foretas et prosjekt på å kartlegge og få tilbud på arbeidet.
045		Aksjonærenes ansvar for vedlikehold av balkonger og kostnad for dette bør klargjøres i vedtektene.
		Bør oljes hvert 3 år, aksjonærs ansvar.
sikker på behov		Enkelte trapper er i dårlig stand og bør utbedres. Dog ikke kritisk, mest estetisk. Bør ses i sammenheng med evt utskiftning av dører
ngen		Trapper i uteområder anses OK.
028 (maling)		
027		Bør foretas en vurdering på reasfaltering av overflater i gårdsrom og inngangssoner.
		Anses ikke nødvendig å legge inn i plan.
sikker på behov	Antatt høy	Nøkkelsystemet (kjeller og loft) er utgått, bør skiftes ifølge leverandør.
sikker på behov	Antatt høy	Sårbart system.
040		Røranlegget anses ha fortsatt lang levetid.
026		Normal levetid er ca 20 år. Bør foretas en vurdering av dem innen den tid.
sikker på behov		
ontinuerlig		Utskiftes kontinuerlig ved behov. Årlig budsjettpost 180 000.-

Elektrisk anlegg fellesareal	OK, med enkelte TG2-avvik som bør utbedres	2022	F
Belysning trapperom	God	2016	
Belysning kjeller og loft	Mindre god		
Belysning utendørs	God	2013, 2020	
Brannvarslingsanlegg	God	2022	D 2 S 2

### Nye prosjekt / Ønskeliste for investeringer

Bygningsdel/Prosjekt	Beskrivelse
Ventilasjon	Det har lenge vært et ønske fra beboere om ventilasjon. Flere styrer har undersøkt saken for å finne en god løsning på dette, som med sikkerhet kunne fungere. Derfor har det ikke blitt lagt ut prosjekt, eller vært prioritert av styret i siste
Oppgradering av uteområder	Det har gjennom åren kommet flere ønsker om tiltak i uteområdene. F.eks. låsbare sykkelstøttestrenger, pizzaovn, flere benker og sitteplasser, vekstbeger, rekkverk mot Christian Michelsens gt og Fjel

Resterende TG2 avvik: 2024 Deretter kontinuerlig vedlikehold for å holde standarden	150 000 (utbedring resterende TG2-avvik)	I 2019 utførte Elsjekk AS en omfattende elkontroll i fellesarealene. Det ble påvist avvik rangert fra TG1 til TG3, hvor TG3 er det mest alvorlige. I 2022 ble alle TG3-, og en del av TG2-avvikene utbedret. Alle varmtvannsberedere fikk også fastkoblet strøm etter pålegg fra Elvia.
	720 000	Bytte til LED og automatisk avstenging bør vurderes.
		2013: belysning på fasader 2020: effektbelysning trær og pullerter midtpark
etektorer 034 entralutstyr 050		

	Estimert Kostnad	Kommentar
bedre n, uten å erhet vil frem som e periode.		Hvis GF vil at det skal arbeides med dette tema som nytt prosjekt anbefales det at det settes ned en arbeidsgruppe, utenom styret, til å se på mulige løsninger.
om nye ur, hus, llgata mm.		GF 2022 antok en strategi om å avsette en årlig budsjettpost på ca 200 000 kr, til bruk av oppgradering av uteområdene. Hva som skal prioriteres og satses på avgjøres av styret på bakgrunn av innspill fra beboere, forslag i GF, samt vurdering av kostnader.







## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

### DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS 2024

#### 3) Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys:

##### Bakgrunn:

I februar/august 2023 ble det forbudt å importere lysstoffrør med kvikksølv til EU/EØS. Forbudet er beskrevet i EU direktivet (EoHs), og gjelder både produksjon og import av lysrør og kompaktlysrør av typene (T2, T12, T5, og T8). I høst ble styret gjort oppmerksom på dette både via e-post og Vibbo hvor det ble diskutert behov for oppgradering av lysstoffrør i kjellerganger, som følge av nytt direktiv og lover. Siden det kan være direkte ulovlig (og brannfarlig) og bare bytte ut lyskilden i eksisterende eldre armaturer anbefales det av fagfolk å bytte til nye armaturer i overgangen til LED. De ble også gjort oppmerksom på at dette trolig vil gi oss lavere månedlige strømkostnader noe vi alle trenger i en tid hvor alt er dyrere og styret skal forsøke å holde felleskostnadene edruelige.

Denne oppgaven ligger allerede på Styret ettersom den er beskrevet i vår langtidsplan, og ansees som nødvendig vedlikehold jamfør borettslagsloven § 5-17. Vedlikehold o.a. frå laget og våre egne vedtekter §8.

Elektrisk anlegg fellesareal	OK, med enkelte TG2-avvik som bør utbedres	2022	Resterende TG2 avvik: 2024 Deretter kontinuerlig vedlikehold for å holde standarden	150 000 (utbedring resterende TG2-avvik)	I 2019 utførte Elsjeck AS en omfattende elkontroll i fellesarealene. Det ble påvist avvik rangert fra TG1 til TG3, hvor TG3 er det mest alvorlige. I 2022 ble alle TG3-, og en del av TG2-avvikene utbedret. Alle varmtvannsbereidere fikk også fastkoblet strøm etter pålegg fra Elvia.
Belysning trapperom	God	2016			
Belysning kjeller og loft	Mindre god			720 000	Bytte til LED og automatisk avstenging bør vurderes.
Belysning utendørs	God	2013, 2020			2013: belysning på fasader 2020: effektbelysning trær og pullerter midtpark
Brannvarslingsanlegg	God	2022	Detektorer 2034 Sentralutstyr 2050		

Ettersom det virker som at styret ikke jobber proaktivt med langtidsplanen for holde bygningsmassen vedlike, la jeg inn et forslag til styret om å legge frem businesscase og 3 forslag til ulike leverandører av lamper med LED-lys og sensor i god tid før jul til nåværende årsmøte. På denne måten sikret jeg meg at styret hadde nødvendig tid til å regne på businesscaset i forkant av årsmøtet. De hadde da også tilstrekkelig tid til å hente inn tilbud fra tre tilbydere for å sikre den beste løsningen og til den beste prisen slik at et vedtak kunne blitt tatt i 2024 og dermed unngå mørke kjellerganger så snart lysstoffrør ikke lenger er å få tak i. Jeg har etterspurt mer informasjon og innsyn i saken uten hell. Styret har ikke vært villige til å ta tak i slike prosjekter på tross av at dette er nødvendig vedlikehold og på tross av innsendt sak fra beboer. Og har kun svart «Vi har kontroll» og «Vi er ikke enkeltaksjonærens utredningssekretariat». Med en slik holdning og uvilje til å ta tak i nødvendig vedlikehold fra årsmøte til årsmøte tolker jeg det til at de ikke har gjort nødvendige undersøkelser (enda), og ber derfor forsamlingen om å legge ned et vedtak slik at vi får utredet dette raskt før alle kjellerganger blir mørke. Vi kan regne med at både priser på LED- lamper og tilgang på nødvendig personell trolig blir mangelvare

24.03.2024

som følge av at mange driftsbygg med samme krav må gjøre disse endringer i samme tidsrom og dermed vil etterspørselen bli høyere.

I en tid hvor vi sparer inn kostnader må styret jobbe proaktivt med å få ned de daglige kostnadene. Dette er et ypperlig tiltak både for miljø og våre felleskostnader, da et bytte fra tradisjonelle lysstoffrør til LED med sensor vil spares inn i løpet av kort tid.

Jeg utarbeidet derfor en oversikt over min egen oppgang, som er den eneste oppgangen jeg kan bistå med og beregne ut fra da infrastruktur for øvrig ikke er tilgjengelig for andre enn styret og vaktmester. Ved å gå fra tradisjonelle lysrør til LED-lys med sensor vil vi både redusere antall timer lysene står på hver dag og watttimer per år/per armatur noe som vil gi oss lavere energikostnader og dermed lavere felleskostnader. Med mine beregninger kan vi med ca.

7 armaturer per kjellergang redusere aksjelagets strømkostnad med ca. 60-90.000 kr per år. Da har jeg ikke hensyntatt loft, vaskerom lange ganger etc. Som vil medføre ytterligere besparelser. Dette er et raskt estimat basert på et estimat på typen lysstoffrør vi har i min kjellergang og antallet armaturer som var synlig ganget opp med 34 oppganger. Dette må selvfølgelig utarbeides i sin helhet av styret for å gi et korrekt businesscase med riktig antall lamper slik jeg har etterspurt at de legger frem på årets møte.

## Innstilling

Del 1: Styret legger frem businesscase og kartlegging av behov over utskiftning av lysstoffrør i alle fellesområder som enda ikke er byttet og legger frem forslag til tre ulike tilbydere til årsmøtet, senest via en ekstraordinær generalforsamling i Q3 2024.

Del 2: Beboerne i Dæhlenengen aksjeselskap stemmer over løsning og hvordan investeringen skal finansieres:

A: Egenkapital

B: Låneopptak basert på businesscase

C: Direkte innkreving fra beboerne basert på behov fra businesscase.

Kilder:

[RoHS Directive - European Commission \(europa.eu\)](https://europa.eu)

[Utfasing av lysstoffrør | Elektroimportøren AS \(elektroimportoren.no\)](https://www.elektroimportoren.no)

[Lov om burettslag \(burettslagslova\) - IV Lagets vedlikeholdsplikt o.a. - Lovdata](#)



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7321 Selskapsnavn: Dæhlenengen Byggeselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Dæhlenengen Byggeselskap AS

Organisasjonsnummer: 933893863

Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, Flerbrukshus Helgesensgate 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49 (Totalt 1022 antall aksjer)

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

**Forslag til vedtak:**

Camilla Skui er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen ble møteleder Camilla Skui foreslått. Som protokollvitner foreslått minst en eier fra forsamlingen.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Elisabeth Mong-Nybo og Kristoffer Fylling valgt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

 Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Tidligere år har styrets godtgjørelse vært satt til 285.000 kr. Til tross for omfattende arbeidsbelastning for styret, gikk styret inn for å redusere styrehonoraret på forrige årsmøte, og det ble satt til 235.000 kr.

Denne reduksjonen i styrehonoraret ble gjort for å holde kostnadsnivået i selskapet nede i en tid preget av økte utgifter både for Selskapet og aksjonærene.

Samtidig ble det gjort følgende tilføyelse i protokollen fra generalforsamlingen: «Det anses som et unntakstilfelle at honoraret settes ned. Generalforsamlingen ga samlet uttrykk for at de synes dette burde oppjusteres igjen ved neste anledning.»

### Styrets innstilling

Som følge av økte utgifter og økning av fellesutgiftene vil styret, i strid med generalforsamlingens henstilling, foreslå å videreføre det reduserte styrehonoraret på 235.000 kr.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 235.000 kr

 Vedtatt.

## 7. Felling av trær i østre bakgård

Fremmet av: Ingeborg Landfald

Jeg ønsker å fremme et forslag om å felle de to trærne som står ute i østre bakgård, inn mot Fjellgata 46. Trærne er syke, og har vært foreslått hugd tidligere. Da ble forslaget nedstemt av andre beboere, og disse trærne har blitt stående mens nabotrærne ble felt. Tanken var da at vi skal "avvente" med disse trærne. De er imidlertid fremdeles syke, og mens huggingen utsettes, har disse vokst seg store nok til at de blokkerer for balkongene til beboerne på denne siden. De blokkerer for sollys, og slik hindrer de bruk av balkong hos beboerne i de nedre etasjene på denne siden. Fordi trærne blokker for sollyset, er det vanskelig både å dyrke blomster eller oppholde seg i sola, noe som gjør at balkongene er mindre attraktive - og forringer verdien av leilighetene som sådan. Flere av oss som bor her, fikk forespeilet at trærne skulle hugges da vi kjøpte leilighetene, siden muligheter for sollys er mye av poenget med å investere i leilighet med balkong for mange av oss. Når trærne uansett må felles på grunn av sykdom i framtiden, vil felling før sommersesongen være et enkelt inngrep som gir bedre bokvalitet både innendørs og utendørs. Det vil bedre lysforholdene inne i leilighetene (idag er rommene ut mot bakgård påfallende mørke), åpne for at man kan bruke egen balkong i større grad, og samtidig øke verdien av leiligheten for beboerne i de nederste etasjene i Fjellgata.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget.


Styret er klar over at noen av trærne i bakgårdene tidvis er et viktig tema for enkelte aksjonærer. Ikke sjelden ønskes trær felt for å få bedre med sollys på balkonger, men andre ønsker å bevare trærne fordi de bidrar til



trivsel på fellesområder. Styret ønsker ikke å ta noen forhastede avgjørelser, som også kan skape uønskede dominoeffekter. Om det derimot viser seg at det er behov for å felle trær på grunn av sikkerhetsårsaker, vil vi ta stilling til det. Uansett må det avklares om offentligrettslige regler legger begrensninger på Selskapets handlefrihet på dette punkt.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 8. ENDRING/TILFØYNING TIL VEDTEKTER §14 STYRET.

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

### Bakgrunn:

For å sikre forsvarlig drift og beboerinnyflytelse på aksjelagets internkontroll er det behov for å ha mer åpenhet om innholdet og drift i henhold til denne. Jeg ønsker derfor at internkontrollen med sine vedlegg i henhold til forskrifter lages (om den ikke finnes) og tilgjengelig gjøres for beboerne i Dæhlenengen byggeselskap for å sikre at nødvendig og lovpålagt dokumentasjon kommer på plass og følges opp av aksjelagets styre slik det er krav om.

Hva er internkontroll? Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Det er et lovkrav for alle bedrifter og boligselskap å ha en skriftlig internkontroll, dette reguleres i internkontrollforskriften og arbeidsmiljøloven § 3-1. Styret i Dæhlenengen byggeselskap plikter å sikre en tilfredsstillende internkontroll, det vil si kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at så skjer. Å jobbe forebyggende og systematisk med brannsikkerhet utgjør en stor del av dette, og det skal dokumenteres skriftlig. Det siste året har vi opplevd at nødutganger ikke brøytes frem og at oppstillingsplass for brannbil og branngater ikke måkes frem, i tillegg har det vært flere farlige situasjoner med fare for takras fra våre tak. Jeg tror mange i dette aksjelaget har god erfaring med slikt arbeid fra respektive arbeidsplasser og at vi kan få på plass et bedre system med en mer åpenhet rundt hvordan vi ønsker å drifte aksjelaget vårt og tror derfor at åpenhet og beboerinnyflytelse vil være hensiktsmessig for å få fortgang i arbeidet og å sikre at systemet fungerer slik det er tiltenkt. Ansvaret vil fortsatt ligge på styret (som i dag), men med en større åpenhet vil vi komme raskere til et felles mål. Derfor ønsker jeg at denne åpenheten om tilgjengeliggjøring av interkontroll og avvikshåndtering føres inn som en del av vedtektene våre.

### Vedtektene sier i dag

«Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført»

### Innstilling: Teksten endres til:

«Styret legger kvartalsvis ut kortfattede sammendrag om relevante vedtak i styret, om vesentlige saker styret arbeider med, og om status på eventuelle generalforsamlingsvedtak som ikke er gjennomført».

*«Styret plikter å holde byggeselskapets internkontroll tilgjengelig for aksjelagets beboere, for å sikre kjennskap, påvirkningsmulighet og å sørge for at eventuelle avvik kan meldes inn, loggføres og håndteres i et hensiktsmessig system. Alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter og*

aksjonærene besvares skriftlig med korrigerende tiltak for å hindre at tilsvarende avvik oppstår i fremtiden. Styret oppdaterer internkontrollen og varsler aksjonærene fortløpende om endringer og tiltak».

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første kjenner styret seg ikke igjen i beskrivelsen av utfordringer som følger av punktet om sakens bakgrunn, som ikke er dekkende. I vinter falt det store snømengder på svært kort tid. Dette skapte utfordringer, ikke kun i vår bakgård, men også ellers i landet.

For det andre er forslaget til vedtektsendring uklart både hva gjelder dets innhold og hvilke konsekvenser som eventuelt vil følge av det. Styret stiller spørsmål ved hva det betyr at "alle avvik på aksjelagets internkontroll skal loggføres og behandles på styremøter...". Det er uklart om "alle avvik" omfatter ethvert alarmvarsel, plassering av gjenstander i fellesareal (for eksempel hensettelse av sykler eller møbler i oppgangen), naboklager, biler som parkerer utenfor port eller en skade i forbindelse med en forsikringssak. Dette er bare for å nevne enkelte sakstyper som dukker opp jevnlig. Hvis forslaget skal ramme så vidt, noe ordlyden tilsier, vil det være en svært upraktisk og lite hensiktsmessig regel.

For det tredje vil forslaget uansett medføre merarbeid for styret uten at det vil kaste noe positivt av seg. Styret følger jevnlig opp saker som oppstår og henvendelser som kommer inn. Ved at vi må behandle enhver sak på et styremøte, som det ikke alltid er behov for, samt informere beboere om tiltak, vil det kreve mye mer tid enn det som kan forventes av ordinært styrearbeid.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 9. ENDRING/JUSTERING AV VEDTEKT § 14 STYRET

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

### Bakgrunn:

Det oppleves som at styret ikke er oppe i full drift før langt ut i perioden og aksjelaget mister derfor nødvendig kontinuitet og fremdrift for forsvarlig drift. For å sikre hensiktsmessig fremdrift, kunnskapsoverføring og en nødvendig overlapping mellom styremedlemmer og kontinuitet i styrearbeid foreslår jeg følgende endring i vedtektene til Dæhlenengen Byggeselskap:

Alle styre- og varamedlemmer velges for to år av gangen for å sikre rullering og kunnskapsoverføring. Første år 2024 velges halvparten for ett år og halvparten for to år for å få til hensiktsmessig fordeling av styremedlemmer og kontinuitet for fremtiden. Det legges også på en setning etterpå som sørger for at generalforsamlingen kan velge å innstille styre- og varamedlemmer for ett år hvis et medlem mot formodning må gi seg midt i perioden. På denne måten er vi sikret en god rullering og kontinuitet i styret i Dæhlenengen byggeselskap.

### Innstilling

Følgende vedtekt § 14 Styret justeres fra:

«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 1- ett- år». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».

Til:

«Det enkelte styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2- to- år». « Med mindre annet er valgt av generalforsamlingen». «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges».

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første er det allerede svært vanskelig å få aktuelle kandidater til å stille seg til disposisjon for styreverv i Selskapet. Dette er arbeid som tar mye tid. For mange står avlønningen heller ikke i samsvar med den innsatsen som må legges ned. Det å utvide styreperioden må antas å medføre at tilgangen på aktuelle kandidater blir mindre enn i dag.

For det andre sier vedtektene § 11 at ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Etter § 11 bokstav d skal det da velges styre og varamedlemmer til styret og fastsettes godtgjørelse for styret. Gitt ordningen med årlige generalforsamlinger, som for øvrig er lovpålagt (aksjeloven § 5-5), er det ingen grunn til ikke å også avholde styrevalg samtidig.

For det tredje tilsier erfaringen at styret fungerer godt selv om styreperioden er på ett år. Det er også flere styremedlemmer som har stilt som kandidat og deltatt i styret over flere styreperioder, noe som nettopp har medført kontinuitet og kunnskapsoverføring.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 10. Utarbeidelse av businesscase for nødvendig utskiftning av LED lys

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

Se vedlagt vedlegg.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første har Selskapet fungerende lys og ikke behov for å skifte ut eksisterende armaturer. Styret har undersøkt og funnet opplysninger som tilsier at det ikke medfører økt brannfare å benytte LED-pærer i eldre armaturer.

For det andre er det tale om en stor investering som ikke kaster noe av seg i økt bokvalitet.

For det tredje er det tale om en kostbar investering som vil lede til at andre mer påtrengende vedlikeholdsoppgaver og investeringer må nedprioriteres i en ellers stram økonomisk situasjon.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 11. Endring i vedtekter §14 Styret

Fremmet av: Kjersti Wanggaard Nilsen

For å sørge for konkurransedyktige priser og lavest mulig felleskostnader for alle i aksjelaget ønsker jeg at det vedtekstfestes hvor ofte styret skal gjennomgå og oppdatere avtalene vi har i aksjelaget. Alle avtaler bør revideres med en jevn frekvens og avtalene bør ut på anbud til tre tilbydere minimum hvert 2 år. I år viste det seg at vi eksempelvis hadde strømvaktale fra 2014 og at vi betaler over 100.000 mer for trappevask enn det tilsvarende selskaper gjør med en kvalitet som ikke alle er fornøyd med.

Jeg forslår derfor at Styret gjennomgår avtalene i sin helhet i løpet av 2024 og setter opp en styreinstruks på hvilke avtaler som skal gjennomgås når for å få til en fornuftig rullering i årene som kommer, noen avtaler bør gjennomgås årlig på grunn av tillegg som kommer på uten varsel (strøm), mens andre kan revideres sjeldnere (forretningsføreravtale/forsikring etc.).

#### **Innstilling: Følgende setning legges til §14.**

«Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert andre (2.) år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksjonen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:

For det første jobber styret aktivt med å sikre gode avtalevilkår for Selskapet. Styret henter kontinuerlig inn tilbud fra ulike aktører som Selskapets gjeldende avtaler vurderes opp mot .

For det andre vil etterlevelse av foreslåtte minimumskrav senke nivået på styrets innsats sammenlignet med det arbeidet styret utfører i dag. Dagens avtaler blir kontinuerlig tatt opp på styremøter gjennom hele året. Styret har avholdt møter, befaringer og samtaler med flere aktører som ligger på et høyere kostnadsnivå enn det som følger av Selskapets gjeldende avtaler.

For det tredje ligger aktuelle kontrakter allerede i dag tilgjengelig på Vibbo for alle aksjonærer. Hvis enkeltaksjonærer er kjent med aktører som tilbyr rimeligere vilkår enn det som følger av Selskapets eksisterende avtaler, er det fint hvis styret blir gjort oppmerksom på dette.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

#### **Forslag til vedtak:**

Følgende setning legges til §14. «Styret gjennomgår alle avtaler minst hvert år, og henter inn nye tilbud fra minst tre (3) tilbydere for alle avtaler med en verdi over 50.000kr med samme frekvens. Avtalene og instruksjonen som beskriver avtalene aksjelaget har til enhver tid og når disse revideres gjøres tilgjengelig for aksjelagets eiere fortløpende»



Vedtatt. Forsamlingen samtykket til endring av foreslått vedtak fra "styret gjennomgår avtaler hver 2. år" til "styret gjennomgår alle avtaler hvert år".

## **12. RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN**

Fremmet av: Kjersti Botnedal

1. Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.

2. På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste



års styre og kommunisere dette åpent.

3. Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.

4. Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.

5. Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

6. Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite. Ved et eventuelt habilitesspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

### Begrunnelse

Valgkomiteen er ikke lovregulert og Selskapet har kun en setning i vedtektene, § 11f om valg av valgkomite. Vi trenger derfor mer utfyllende regelverk om arbeidsform, kommunikasjon og samarbeid mellom valgkomite, styre og aksjonærene knyttet til aktuell situasjon i Selskapet.

(Jeg ber om at det stemmes over hvert enkelt punkt.)

### Styrets innstilling

Det er ikke naturlig for styret å ha en mening om hvordan valgkomiteen bør gå frem i sitt arbeid for å finne kandidater til styret.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Valgkomiteens skal ta utgangspunkt i framtidige oppgaver for boligaksjeselskapet og innhente relevant informasjon fra styret. Slik informasjon kan være revidert langtidsplan, årsmelding og andre opplysninger av strategisk betydning.

✓ Vedtatt. Hvert enkelt punkt ble stemt for og vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

På bakgrunn av status skal valgkomiteen opplyse aksjonærene om hvilke kvalifikasjoner som søkes til neste års styre og kommunisere dette åpent.

✓ Vedtatt.

#### Forslag til vedtak 3:

Aktuelle kandidater, inkludert de i sittende styre som ønsker gjenvalg, skal intervjues og føres samtaler med for å finne fram til en best mulig sammensetning, der også bla god kjønns- og alderssammensetning blir vurdert som viktig.

✓ Vedtatt.

#### Forslag til vedtak 4:

Innstillingen fra valgkomiteen skal begrunnes for generalforsamlingen i tråd med punkt 1-3.

✓ Vedtatt.

#### Forslag til vedtak 5:

Valgkomiteen innstiller ny valgkomite, jmf vedtektene § 11 f.

✓ Vedtatt.

#### Forslag til vedtak 6:

Valgkomiteen skal forholde seg til regler som er vedtatt av generalforsamlingen (denne instruksen og § 11 f i vedtektene). Når det gjelder valgkomiteen er det ingen regler i loven som regulerer habilitet for valgkomite. Ved et eventuelt habilitesspørsmål innad i valgkomiteen skal det søkes råd fra forretningsfører.

 Vedtatt.

### 13. Innhente tilbud / Oppussing av bad

Fremmet av: Jonas Strisland og Ida Nagel Fredriksen

Badene i Dæhlenengen Byggeselskap AS ble sist renovert i 2004/05, dette nærmer seg nå 20 år siden. Sintef anbefaler å pusse opp bad hvert 20-30 år, og i år vil derfor flere av våre bad havne i kategorien «burde kanskje pusses opp snart». Garantien har også gått ut for snart 10 år siden. Som aksjelag er det gunstig at man pusser opp alle badene samtidig da dette gir gode kvantumsrabatter, og styret vil ha mulighet til å sikre at kvaliteten på badene er god i alle aksjelagets leiligheter. Dersom man venter for lenge, risikerer man at flere pusser opp på eget initiativ. Det vil kunne gi dårligere kvantumsrabatter den dagen man endelig beslutter å pusse opp, samt at kvaliteten vil variere.

Badene er gamle, uten garanti, og faren for skader øker for hvert år. Det er ikke sikkert badene er tett eller opprettholder dagens moderne kvalitetskrav, og fuktskader kan bli dyrt for den enkelte.

Vi foreslår derfor at styret starter arbeidet med å kartlegge hva det vil koste å pusse opp badene i aksjelaget.

Forslag til vedtak: Styret skal til generalforsamlingen 2025 presentere forslag knyttet til oppussing av alle bad i Dæhlenengen Byggeselskap AS

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, noe det er flere grunner til:


For det første har svært mange aksjonærer allerede pusset opp bad i egen regi. Det betyr at det er mange som ikke ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det medfører også at oppussing må skje på egen regning, tilsvarende prosjektet vi hadde med utskiftning av vinduer.

For det andre er levetiden på bad normalt 20-30 år. Dagens bad, som ble pusset opp i styrets regi i 2005, har derfor i prinsippet en levetid på 10 år til.

For det tredje har beboere i Selskapet, som befolkningen for øvrig, etter hvert svært varierende og ulike preferanser hva gjelder utforming av baderom. Dette vanskeliggjør gjennomføring av en storstilt oppussing av baderommene i Selskapets bygg.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 420 aksjer for forslaget og 434 aksjer mot.

### 14. Utredning av og mulige forslag til endring av ordningen med vaskekjeller

Styret har i denne perioden oppdaget at det på tvers av styreperioder ikke har vært tilstrekkelig bevissthet om bruken av Selskapets vaskerom og tilhørende kostnader.

Styret har kartlagt kostnadene knyttet til den løpende driften av vaskerommene. Selskapet drifter 16 vaskerom med totalt 32 maskiner, 16 vaskemaskiner og 16 tørketromler.

Selskapet har kjøpt inn maskiner og tjenester fra selskapet Jako AS. Bare siden mai 2021 (det er fra dette tidspunktet styret har enkel tilgang til selskapets utbetalinger) har det gått med 517 159 kr til innkjøp av maskiner, deler og service (utgifter til strøm er holdt utenfor). Dette er en stor sum med tanke på at det er tale om drift av noen vaskerom.

For styret fremstår beboernes bruk av vaskerommene som svært varierende. Enkelte benytter seg av vaskerommene i utstrakt grad, men andre har gått til anskaffelse av egne vaskemaskiner og tørketromler. Styret mistenker at det særlig er personer som bor i de nederste etasjene som benytter seg av dette tilbudet. Gitt størrelsen på de kostnadene som går med til drift av vaskerommene, er det ikke nødvendigvis rimelig hvis en større andel av beboerne reelt sett og i betydelig grad subsidierer et mindretall av beboernes kostnader til vask av klær mv.

I lys av det ovenstående ønsker styret først å kartlegge beboernes bruk av vaskerommene. På grunnlag av den kunnskap som dermed vil foreligge vil styret vurdere hvordan vaskerommene bør innordnes i fremtiden, herunder blant annet om ordningen bør videreføres som i dag, om selskapet bør vurdere en annen samarbeidspartner enn Jako AS og om adgangen til vaskerommene bør begrenses til de som vil bruke rommene, eventuelt mot et vederlag.

Det nåværende styret mener at det ikke er rimelig å foreta seg noe av betydning for ordningen med vaskekjellere uten å ha støtte i generalforsamlingen. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede de ovennevnte forhold og gis i oppgave å fremme en ny sak om hvordan vaskerommene skal innordnes for fremtiden, til vedtagelse enten på en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

#### Forslag til vedtak:

Styret utreder og forbereder en sak om hvordan vaskerommene skal innordnes og driftes fremover, enten særskilt til en ekstraordinær generalforsamling eller til neste ordinære generalforsamling.

✓ Vedtatt.

## 15. Hagegruppe

Selskapet har i dag formelt sett ingen hagegruppe, men det er flere beboere som er engasjerte og bidrar til å utvikle grøntarealene. Styret er svært positivt innstilt til slik virksomhet fra beboerne og har i noen grad også refundert utlegg til innkjøp i den forbindelse. Styret ser det som fordelaktig at de blant beboerne som har kunnskap om beplantning og stell med utearealer bidrar til selskapet, hvis de ønsker og har tid til det.

For styret er det også en fordel å kunne dra veksler på den kunnskapen og erfaringen på dette feltet som finnes blant beboerne. Dette gjelder ikke minst i styrets samarbeid med de profesjonelle aktørene som bidrar til å skjøtte selskapets utearealer. Her kunne det også være nyttig med et konstruktivt samarbeid mellom de som leverer våre gartnertjenester og hageinteresserte beboere, til fordel for styret, selskapet og alle de som bor her. Det å kunne dra nytte av engasjementet blant selskapets beboere, er også en fordel i en tid der Selskapets økonomi er strammere.

På denne bakgrunn ser styret det som en fordel om bidragene fra de blant beboerne som er særlig interessert i uteområdene og beplantning i større grad organiseres og utvikles i et samarbeid med styret.

Styret ønsker derfor at det organiseres en hagegruppe.

Hagegruppen må ha en leder som kan utpekes av styret. Hagegruppens arbeid med å utvikle uteområdene må for øvrig skje innenfor de rammer som styret fastsetter. Samtidig bør hagegruppen ha et eget budsjett og adgang til å gjøre nødvendige innkjøp, herunder blant annet av blomster, gjødsel, jord og redskaper.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret kan opprette en hagegruppe og oppnevne en leder av gruppen. Hagegruppen skal utvikle selskapets utearealer i samsvar med styrets beslutninger og føringer. Gruppen skal ha et eget budsjett, vedtatt av styret, og kan gjennomføre nødvendige innkjøp til å utføre gruppens oppgaver. Hagegruppens leder organiserer og styrer gruppens arbeid og er ansvarlig for innkjøp. Lederen står også for den løpende kommunikasjonen og samarbeidet med styret. Hvis samarbeidet innad i hagegruppen eller mellom hagegruppen og styret ikke fungerer, eller andre forhold nødvendiggjør det, kan styret utvikle hagegruppen eller oppnevne en annen til leder.

 Vedtatt.

## **16. Oppgradering av uteområder - Sykkelskur**

Vi har en stående budsjettpost til oppgradering av uteområder. I fjor ble dette benyttet til å anlegge et område for parsellkasser. Styret har i den sammenheng gitt uttrykk for at det er ønskelig med innspill til hva som bør prioriteres.

Et forslag som har kommet inn er å bygge ett eller to sykkeltak der syklene oppbevares i bakgården. Forslaget innebærer at det blir etablert en arbeidsgruppe som undersøker reelt behov, mulighet for det og kostnad.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret etablerer en arbeidsgruppe som undersøker behovet og mulighetene for å etablere sykkelskur og kostnad. Dette skal ses opp imot andre forslag.

 Vedtatt.

## **17. Valg av tillitsvalgte**

Til styret skal velges 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Cecilie Dalheim

Følgende stilte til valg:

Cecilie Dalheim

### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen

Gaute Kokkvoll

Nils Gunnar Skretting

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Johan Fylling

Maren Voldsnes Iversen



Gaute Kokkvoll  
Nils Gunnar Skretting

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Tom-Johnny Karoliussen

Følgende stilte til valg:  
Tom-Johnny Karoliussen

## **18. Valgkomitè**

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

### **Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Anders Lager  
Helge M. Moldver  
Elise Morch Sørensen

Elise Morch Sørensen ble utpekt til leder av valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:  
Anders Lager  
Helge M. Moldver  
Elise Morch Sørensen

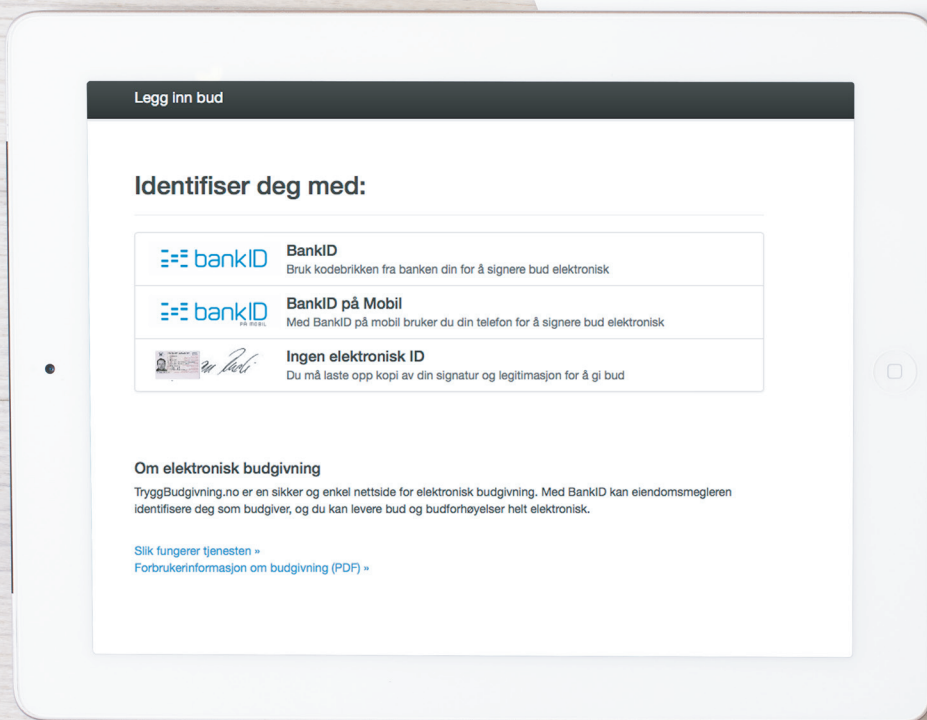


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3278789/bvljicpdea>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø



# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)