



王

Gladengveien 22

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	140
Kort om oss	315

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

Gladengveien 22, 0661 Oslo, Etasje: 4

MATRIKKE

Gnr. 122 Bnr. 183 Snr. 63 i Oslo kommune

Sameiebrøk 110/5661

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 116 kvm består av:

- BRA-i (stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom, innvendig bod, gang): 109 kvm
- BRA-e (bod i kjeller): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (balkong): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 109 kvm, Bruksareal: 116 kvm, BRA-i: 109 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 7 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

2017

TOMT

Eiet tomt 3324 kvm

PRISANTYDNING

9 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato: 12.01.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 01.01.2024

Andel fellesformue: kr. 17 905,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 239 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 590 000,-))

kr 240 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 830 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 840 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 936,- pr. mnd.

Herav:

- Andel fjernvarme kr 1.232,-
- Fellesutgifter leiligheter kr 982,-
- Internett kr 389,-
- Garasje kr 200,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3.133,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Felleskostnadene skal øke med 10% fra 01.07.2024. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, TV/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, generell drift og vedlikehold m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Mohammad Almas Jabbar Najla Jabbar

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Gladengveien 22.

Stor og flott 4-roms selveier i et moderne bygg fra 2017. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med nærhet til Hasle Torg, kollektivt, dagligvare og barnehager m.m. Her bor du i rolige og idylliske omgivelser, samtidig som du har god tilgang til alle byens fasiliteter.

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med direkte heisadkomst til leilighetsplan. Planløsningen er svært optimal og består av entré, to bad, tre soverom, innvendig bod, samt en stor og lekker stue på 50 kvm med åpen kjøkkenløsning. Fra stue er det utgang til

en nord-vestvendt balkong på 7 kvm. med flott utsyn og gode solforhold.

Videre holder leiligheten en gjennomgående god standard med utsøkt farge- og materialvalg. Vegger er malt i smakfulle fargekombinasjoner og gulvflater er belagt med trestavs parkett i oppholdsrom. Kjøkken og bad er fra byggeår og holder et generelt velholdt og moderne preg. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det medfølger en bod i kjeller, samt en parkeringsplass med el-lader i garasjekjeller.

Dette er en fantastisk mulighet for deg som ønsker en stor familieleilighet med "hele pakken". Her er det bare å flytte rett inn og nyte boligens kvaliteter, samt alt området har å by på!

Kvaliteter:

- *Stor 4-roms fra 2017*
- *Heisadkomst til leilighet og garasje plass med el-lader*
- *Hjørne-/endeleilighet med meget gode lysforhold*
- *Nord-vestvendt balkong på 7 kvm.*
- *Felles takterrasse*
- *Stor stue på 50 kvm*
- *Flott kjøkken med integrerte hvitevarer*
- *To delikate baderom*
- *Tre soverom av god størrelse*
- *Praktisk innvendig bod*
- *Bod i kjeller på 7 kvm.*
- *Varmtvann, firing, TV og bredbånd inkl.*
- *Balansert ventilasjon med varmegjenvinning*
- *Veldrevet sameie*
- *Parkmessige fellesarealer*
- *Populært boligområde*
- *Kort vei til alle fasiliteter*
- *Svært gode kollektivmuligheter*
- *Flotte turområder og parker*
- *4 gjesteparkeringsplasser*
- *3 sykkelboder, samt plasser til lastesykler*
- *Naboer med samme leilighet har lagt inn 2 ekstra soverom i stue - så leiligheten kan bli både en 5- og 6 roms om ønskelig!*

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med tilhørende ladeboks.

Ellers 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/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et av de nyere boligprosjektene på spennende Hasle - nærmere bestemt mellom Lille Tøyen Hageby, Keyserløkka, Frydenberg, Hovin og Ensjø. Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer. Området er i stadig utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. På den gamle Teglverkstomta ved Hasle Torg er det oppført ny skole med flerbrukshall. Tomten har fått nye, flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelvei, kunstgressbane samt broer med belysning.

Umiddelbar nærhet til Hasle t-bane (linje 5), buss i Grenseveien (rute 21 og 28) med kort vei til knutepunktene Carl Berner, Helsefyrt og gangavstand til Ensjø og Tøyen t-bane (linje 1-4). Hovedtur- og sykkelvei mot sentrum fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka passerer rett utenfor med svært gode turmuligheter. Store flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Valle Hovin med andedammen, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Kampen Park, Tøyenbadet, Munch-museet og Botanisk hage. Gangavstand til sentrum samt kort avstand med sykkel, bil eller offentlig kommunikasjon til Oslos parker, kafeer, restauranter, forretninger m.m.

Kort vei til Hasle Torg og Ensjø med treningssentre, butikker, vinmonopol, matforretninger, kaféer og annet nyttig. Rema 1000 og Kiwi butikker i umiddelbar nærhet. Det er også kort avstand til flere idrett/fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane m.m. I nærheten av Hasle ligger også Økern.

BEBYGGELSE

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse og næring.

TOMT

Eiet tomt, 3324 kvm

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet steinlagt område, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde og sittegrupper.

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 4. etasje. Adkomst via heis.

Inneholder; Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, to bad, tre soverom, og et omkleddingsrom/innvendig bod.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 7 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7 kvm.

BYGGEMÅTE

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser.

Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong.

Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

VINDUER OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

BALKONG

Balkong på 7 m². Utført på betong dekke. Treheller på gulv.

Det er montert belysning og stikkontakter.

Avrenning mot ytterkant balkong.

Rekkverk i stål med stående spiler.

INNSENDIG

Gulv: Trestavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Frittstående dekker utført i armert betong.

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp.

BADEROM

Bad 1:

TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Elektriske varmekabler. Flislagt gulv.

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.

Badet inneholder vegghengt toalett med utenpåliggende susterne kasse, vegghengt servant, samt vegghengte dusjdører i glass. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 2/vaskerom:

TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.

Badet har vegghengt toalett med utenpåliggende susterne kasse, vegghengt servant og arbeidsbenk, samt et frittstående badekar. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjølfrys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerskap i bad og på vegg utenfor bad/vaskerom. Med stoppekraner. Det er etablert rør i rør system.

Automatisk vannstoppersystem på kjøkken.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Boligen har balansert ventilasjon.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

> Vannledninger:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å ivareta rør i rør systemets funksjon. Eventuell lekkasje i rør i rør systemet vil kunne føre til lekkasjevann i kjøkken. Det bemerkes forøvrig at det er etablert elektrisk vannstoppersystem som vil kunne hindre eventuell vannskade fra kaldtvannsrør. Ved lekkasje i varmtvannsrør vil ikke ikke lekkasjen stoppes av dette systemet.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel P. Martens. 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.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 116 kvm

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk datert 29.08.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 2: Gladengveien 22 og Grenseveien 61 C, boligdelen.

Gjenstående arbeider:

Del av utomhus bestående av beplantning og asfaltering.

Innregulering ventilasjon oppgang D. Arbeidet skal være utført innen 28.08.2017.

Det ble sendt søknad om ferdigattest 09.03.2023, men det er p.t. ikke gitt ferdigattest. Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201502338>

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer.

Elektrisk gulvvarme i bad

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 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 5 936,- pr.mnd.

Månedlige kostnader:

- Andel fjernvarme kr 1.232,-
- Fellesutgifter leiligheter kr 982,-
- Internett kr 389,-
- Garasje kr 200,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3.133,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen

konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

TV og Internett leveres av Viken Fiber / Altibox. Sameiet har en grunnpakke fra Altibox som er inkludert i felleskostnadene. Hvis man ønsker flere kanaler, opptaksmulighet, eller annen ekstra funksjonalitet, bestiller man det selv direkte fra leverandøren.

Nåværende eier hadde et strømforbruk på totalt 4878 kwh i 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har p.t. ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 86510994

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 296 150,- Som sekundærbolig Kr. 8 725 370,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Hovinbekken III, Orgnr: 919035706

Generelt om sameiet:

- Hjemmeside: <https://hovinbekken3.no/>
- Består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon
- Bygget har adressene Grenseveien 61A-C og Gladengveien 22 og 24
- Styreleder: Mohammad Almas Jabbar
- Enqvist Boligforvaltning AS er sameiets forretningsfører
- Sameiets revisor er Moltzau Revisor AS
- Sameiets har avtale med Bygårdsservice AS om vask av fellesarealer

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

Enqvist Eiendomsdrift AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Jf. husordensreglenes punkt 4 om dyrehold.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Eier opplyser at taklampen i kjøkkenet og vegglampene i stua følger ikke med. Innmaten i garderoben (ELFA) i hoved soverommet følger heller ikke med.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- *Ja. Årlig kontroll i regi av styret av både el-anlegg, ventilasjon og annet.*

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- *Ja. Ladeboks er klar for bruk.*

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

- *Ja. I en annen oppgang i bygget, og styret ryddet opp i det og forebyggende tiltak ble innført i samtlige leiligheter.*

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i

seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. Det er tinglyst 9 servitutter på eiendommen blant annet:

2009/433581-1/200 Erklæring/avtale

17.06.2009

Rettighetshaver:HAFSLUND OSLO CELSIO AS

Org.nr: 977296919

Bestemmelse om framføring av fjernvarmerør

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-122/183

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-3/200 Elektriske kraftlinjer

19.12.2013

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kommunale installasjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Overført fra: 0301-122/183

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1106528-6/200 Bestemmelse om veg

19.12.2013

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Overført fra: 0301-122/183

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/56155-1/200 Bestemmelse om kloakkledn

21.01.2015

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Rett til å ha liggende hovedledninger med kummer

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 0301-122/183

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/17411-1/200 Bestemmelse om veg

08.01.2016

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Gladengveien opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og

langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-122/183

Gjelder denne registerenheten med flere

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er reguert til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, konsulentvirksomhet) ihht. reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 28.12.2023 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-4815 vedtatt 17.12.2014, samt kommunedelplan for torg og møteplasser KDP-17.

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/>

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 spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og

bygningsetaten.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 201015920: Grenseveien 61 - Bruksendring fra bilforretning til take away-sted Det er gitt tillatelse til tiltak.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201015920>

- Saksnr. 201010026: Gladengveien 16 - Fasadeendring. Det er gitt tillatelse til tiltak

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201010026>

Pågående plansaker:

- Saksnr. 202008625: Åpning av vestre bekkedrag - Ensjo, Gladengveien 18.

Området foreslås regulert til friområde. Planinitiativet sikrer et sammenhengende Vestre bekkedrag. Bekkedrag nord for planområdet eksisterer i dag og bekkedrag i sør er under opparbeidelse. Planinitiativet vil påvirke virksomheter i Gladengveien 16 og 18, da bekkedraget krever areal som i dag benyttes til parkering eller manøvrering for større kjøretøy. Plan- og bygningsetaten støtter planinitiativet, og anbefaler at det gås videre med planarbeidet.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008625>

- Saksnr. 202214130: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole.

Oslobygg KF foreslår å regulere ny 8-parallell ungdomsskole (720 elever) i Grenseveien 65- 67. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet utvides til å inkludere Gladengveien 17, og at gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygninger legges til grunn. Dette kan gi unike skoler og sambruksarealer som tilfører Ensjo verdifullt særpreg og nødvendig stedsidentitet. Skolen må ha min. 12 m2 uteareal per elev, og saken må koordineres godt med ny barneskole på Ensjo.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214130>

- Saksnr. 201906491: Brusfabrikken, Grenseveien 71 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger.

Eiendommen ønskes omregulert fra industri til boligbebyggelse i tråd med overordnede planer for ønsket transformasjon av Ensjo fra bilby og industriområde til boligby med bymessig struktur og høy tetthet.

Les mer om saken her;

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906491>

- Saksnr. 202118619: Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park.

Oslobygg KF foreslår å regulere ny 4 parallells barneskole med flerbrukshall. Saken inkluderer også nye Grønvoll park. Skolens utearealer må være minimum 12 kvm. pr. elev, og vil sammen med parken bli viktige lokale møteplasser. Barneskolen planlegges samtidig som Ensjø ungdomsskole i Grenseveien 65-67, og sakene samkjøres. Gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygg og materialer må legges til grunn.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118619>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 239 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 590 000,-))

kr 240 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 830 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 840 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

- *Visnings-/overtagelseshonorar: 3 450,-/stk.*
- *Markedspakke: 19 900,-*
- *Oppgjør: 7 900,-*

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

91-23-0216

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

• *Provisjon: 0,8%*

• *Tilrettelegging: 14 900,-*

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges

eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 dekningsalg 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

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmeglerfullmektig / Siviløkonom / Partner

Mob: 93 09 50 15

[/ E-post: lsj@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







Gladengveien 22, snr 63

4. Etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere 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





























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



















Kontorlokaler til leie

GLADENØVEIEN 12

BILGROSSISTEN

Service Autoplast AS

Autoplast AS

BILGROSSISTEN

















Kontorlokaler til leie



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































WEGENHART























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









Alternativ plantegning Gladengveien 22

4. Etasje





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

EIE eiendomsmegling









Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling





















Hy's
SUSHI & ASIAN DINING





Elkendarmen



BAR & RESTAURANT











7-23 (8-23)
Sat 9-23 **joker**









BLI EN DE
ENSJØ TO
SJEKK ALLE BOLIGENE
ENSJØ-TORG.NO



BLI EN DEL AV ENSJØ TORG!

SJEKK ALLE BOLIGENE
[ENSJO-TORG.NO](https://ensjo-torg.no)



Ensjo

Following services are
directly from city centre
and back

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss

• Buss



FLØRISS

SATS

coop mega
8-22 (9-20)

vitusapotek⁺



HASLE TORV

10-20 (18)

pets

nille

VINMONOPOLET

BAKER HANSEN

SATS

Krogsveen

FOX

LUN







王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















intility arene



INFORMASJON & DOKUMENTER



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Hovinbekken III



Til seksjonseiere i Sameiet Hovinbekken III

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Hovinbekken III gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 01.06.2023.

....., den/ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAV

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hovinbekken III

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 01.06.2023 kl 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3. 2. etasje.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 24.05.23
på vegne av styret i Sameiet Hovinbekken III

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Etter årsmøtet vil styret orientere og diskutere mulige ny nøkkelløsninger i sameiet.

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Mohammad Almas Jabbar
Styremedlem	Torkjell Jensen
Styremedlem	Truc Chanh Ho Tran
Styremedlem	Hans Marius Nygaard
Styremedlem	Vegard Bergom Lunde
Varamedlem	Ilone Marie Dolonen Rønbeck

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet Hovinbekken III er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919035706 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86510994.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal orienteres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må

eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

9 seksjoner har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022

Sammendrag av aktiviteter og oppgaver i borettslaget

I løpet av den siste tiden har borettslagets styre arbeidet med en rekke oppgaver og aktiviteter for å forbedre og vedlikeholde bygningen og fellesområdene. Her er et sammendrag av noen av de viktigste tiltakene som har blitt gjennomført:

1. Bestilling av nøkler til beboere og næringsdelen.
2. Saksbehandling av løsning for solskjerming for rekka i nr 22 som ikke kan ha markiser.
3. Saksbehandling av løsning for klimautfordringer tilknyttet næringslokalene i bygget.
4. Oppfølging av økonomisk situasjon i en tid der prisene øker, inkludert økning av felleskostnader.
5. Budsjett for 2023.
6. Forhandlet og iverksatt ny vaktmesterkontrakt for å unngå større prisøkning.
7. Etterspurt tilbud på internett- og tv for å vurdere dagens avtale.
8. Etterspurt tilbud på forsikring for å vurdere dagens avtale.
9. Testet strømreducerende tiltak for fellesarealene.
10. Oppfølging av hendelser som innbrudd og skader via videoovervåkingen.
11. Navneendringer på ringeklokkene.
12. Dugnad.
13. Oppfølging av mail.
14. Oppfølging av skader på heiser og parkeringsanlegg.
15. Bistand med flåten.
16. Fått på plass internett for ladeboksene til billader.no slik at vi er mer selvbetjent på avlesning av forbruk.
17. Montert plexiglass i sykkelbodene for å redusere støvmengde. Gjenstår en liten arbeidsøkt.
18. Bistand skjeggkrebekjempelse i bygningen.
19. Gjennomgang av dører og låser i hele bygget og fått tilbud på forskjellige løsninger.
20. Container for avfall i forbindelse med dugnad.
21. Forberedt på maling av vegger i kjeller og 1. etasje. Utstyr på plass, bare maling og maleutstyr og dato. Satt på vent på grunn av ny vaktmesteravtale.
22. Tømt garasjen for vann med hjelp fra beboer.
23. Sagt opp vaskefirma og redusert matteleie.

Dette sammendraget gir en god oversikt over de ulike aktivitetene og tiltakene som styret har vært involvert i den siste tiden. Styret har jobbet sammen for å sikre en god standard på bygningen og fellesområdene, og for å bidra til et trygt og trivelig bomiljø.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter en økning i varene felleskostnader på 5%.

Oslo, den 04.05.2023

Styret i Sameiet Hovinbekken III

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken III

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 070 138	2 069 931	1 881 756
Andre inntekter	2	1 102 909	1 104 094	990 543
Sum driftsinntekter		3 173 047	3 174 025	2 872 299
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		666 101	656 220	639 109
Vedlikehold	4	570 618	466 200	528 503
Kollektiv avtale TV/bredbånd		345 432	345 432	345 432
Driftskostnader	5	1 208 216	1 342 132	1 146 290
Honorarer	6	117 192	115 635	108 223
Forsikring		200 005	192 408	182 147
Andre kostnader	7	23 349	28 050	12 385
Sum driftskostnader		3 359 112	3 374 277	3 190 289
Driftsresultat		-186 065	-200 252	-317 989
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	20 793	0	20 622
Netto finansresultat		20 793	0	20 622
Årets resultat		-165 272	-200 252	-297 367
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-165 272	0	-297 367
Sum overføringer		-165 272	0	-297 367

Balanse

Sameiet Hovinbekken III

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	9	106 523	106 523
Sum anleggsmidler		106 523	106 523
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	82 246	75 606
Kundefordringer		6 183	9 197
Andre fordringer	11	44 740	45 982
Bankinnskudd mv.	12	1 095 121	1 142 066
Sum omløpsmidler		1 228 289	1 272 851
Sum eiendeler		1 334 812	1 379 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		921 443	1 086 715
Sum egenkapital	13	921 443	1 086 715
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		58 858	52 680
Leverandørgjeld		157 359	0
Påløpte kostnader		148 678	198 123
Annen kortsiktig gjeld	14	48 475	41 856
Sum kortsiktig gjeld		413 369	292 659
Sum gjeld		413 369	292 659
Sum egenkapital og gjeld		1 334 812	1 379 374
Garantiansvar	15	2 480 062	2 117 710

OSLO, 31.12.2022 /
Styret for Sameiet Hovinbekken III

Mohammad Almas Jabbar
Styrets leder

Hans Marius Nygaard
Styremedlem

Truc Chanh Ho Tran
Styremedlem

Torkjell Melstokkå Jensen
Styremedlem

Vegard Bergom Lunde
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Bodleie	6 000	7 200	7 200
Garasje	126 000	126 000	117 600
Lading	1 795	2 000	759
Fjernvarme	623 682	623 462	519 552
Produktpakke fra Altibox	345 432	345 432	345 432
Sum	1 102 909	1 104 094	990 543

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
Sum	28 200	28 200	28 200

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Vedlikehold bygning utv.	3 394	10 500	20 326
Vedlikehold utearealer	3 040	10 500	0
Vedlikehold og drift heis	117 115	110 250	127 958
Vedl. nøkler, låser, skilt	72 315	15 750	3 174
Vedlikehold VVS	65 871	63 000	73 350
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	66 464	31 500	31 042
Lyspærer, lysrør etc.	3 465	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	70 677	52 500	54 963
Vedl.hold ventilasjon	61 161	65 100	56 126
Brannsikkerhet, sprinkling	92 128	96 600	108 274
Vedl./drift videoovervåkning	4 988	10 500	53 290
Sum	570 618	466 200	528 503

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	291 123	300 000	254 826
Fjernvarme	637 947	730 000	612 482
Renhold	90 900	111 732	108 780
Matter	20 832	0	0
Renhold garasje	0	16 000	0
Annen renovasjon	10 906	20 000	12 995
Driftsmaterialer	0	3 000	0
Vakthold og sikkerhet	12 978	0	0
Vaktmestertjenester	142 758	156 000	155 736
Fordelingsregnskap OVS *	100	0	-3 929
Dugnad	0	5 000	4 900
Hjemmeside/internett	673	200	210
Porto	0	200	290
Sum	1 208 216	1 342 132	1 146 290

*Gjelder Oppsal Vaktmestersentral, se også note 9, 10 og 15

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	10 625	11 000	10 625
Forretningsførrel	100 196	100 195	97 276
Ekstra forretningsførrel	1 931	0	322
Beboerportal	4 440	4 440	0
Sum	117 192	115 635	108 223

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kontingenter	2 650	2 050	2 050
Styre- og årsmøter	3 547	4 000	1 239
Styreutgifter	0	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	5 575	2 000	2 025
Bankomkostninger	7 353	8 000	6 678
Diverse kostnader	4 215	10 000	395
Øreavrunding	8	0	-1
Sum	23 349	28 050	12 385

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Renteinntekter kunder	135	0	85
Bankrenter	121	0	117
Andre finansinntekter	20 537	0	20 420
Sum	20 793	0	20 622

Andre finansinntekter gjelder utbyttet fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
Eierandel i Oppsal vaktmestersentral	106 523	106 523
Sum	106 523	106 523

Sameiet Hovinbekken III kjøpte en eierandel i Oppsal vaktmestersentral i februar 2020.

Note 10 Andel om midler fellesanlegg

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
Fordring fordelingsregnskap OVS	82 246	75 606
Sum	82 246	75 606

Fordelingsregnskapet til Oppsal Vaktmestersentral per 2022 viser at sameiets andel av omløpsmidler var kr 82 246, andel kortsiktig gjeld var kr 48 510 og finansresultat på kr 121. Dette er ført inn i sameiets regnskap med motkonto 6787 fordelingsregnskap Oppsal vaktmestersentral, se note 5 driftskostnader – Fordelingsregnskap OVS.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
El-bilavregning	21 214	39 431
Til gode fra leverandør	0	2 192
Forskuddsbet. Kostnader	23 526	4 359
Sum	44 740	45 982

Elbilavregning 2022 gjelder for perioden 01.01.22-31.12.22, og er fakturert i 2023.

Note 12 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Drift Boligbanken 9666.01.43863	1 086 438	-
Drift DNB 1503.91.29776 (avsluttet)	-	1 134 356
DNB 1506.18.10444 Elbil	8 682	7 710
Sum	1 095 120	1 142 066

Sameiet har byttet driftskonto i 2022. Kontoen EL BIL gjelder gjesteparkeringsplasser der man kan Vippse sameiet for å lade sin el-bil.

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01	1 086 715	1 384 082
Årets resultat	-165 272	-297 367
Egenkapital 31.12	921 443	1 086 715

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andel gjeld Oppsal Vaktm.sentral	48 475	41 856
Sum	48 475	41 856

Se også note 10.

Note 15 Garantiansvar

Med en eierandel på 1,98% er sameiet solidarisk ansvarlig for gjelden i Oppsal vaktmestersentral.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	980 192
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 165 272
C. Disponible midler 31.12	814 920
Årets endringer disponible midler	- 165 272
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 228 289
- Kortsiktig gjeld	413 369
Disponible midler 31.12.	814 920

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Hovinbekken III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovinbekken III som viser et underskudd på kr 165.272,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vestby, 22. mai 2023

Moltzau Revisjon AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tone M. Moltzau'.

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Hovinbekken III for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 314 983	2 070 138
Andre inntekter	1 214 644	1 102 909
Sum driftsinntekter	3 529 627	3 173 047
Styrehonorar	200 000	200 000
Andre personalkostnader	28 200	28 200
Kommunale avgifter	790 716	666 101
Vedlikehold	442 700	570 618
Kollektiv avtale TV/bredbånd	345 432	345 432
Driftskostnader	1 264 724	1 208 216
Honorarer	122 124	117 192
Forsikring	222 756	200 005
Andre kostnader	26 050	23 349
Sum driftskostnader	3 442 702	3 359 112
Driftsresultat	86 925	-186 065
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	20 000	20 793
Netto finansresultat	20 000	20 793
Årets resultat	106 925	-165 272

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken III
Tid: 01.06.2023 – KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3. 2. etasje

Konstituering

- 11 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Astrid Nyeng ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 165 272 og en egenkapital på kr 921 443, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 200 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 106 925 og forutsetter økning i felleskostnader i 2023 på 5% fra 01.07.2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder Mohammad Almas Jabbar, styremedlem Vegard Lunde og varamedlem Ilone Marie Dolonen var på valg og alle stilte til gjenvalg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Mohammad Almas Jabbar	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Vegard Lunde	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Truc Chanh Ho Tran	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Torkjell Jensen	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Ilone Marie Dolonen Rønbeck	Valgt for 2 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18:43.

Oslo 1. juni 2023

Rune Dybvik
møteleder

Astrid Nyeng
seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken III
Tid: 01.06.2023 – KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3. 2. etasje

Konstituering

- 11 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Astrid Nyeng ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 165 272 og en egenkapital på kr 921 443, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 200 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 106 925 og forutsetter økning i felleskostnader i 2023 på 5% fra 01.07.2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder Mohammad Almas Jabbar, styremedlem Vegard Lunde og varamedlem Ilone Marie Dolonen var på valg og alle stilte til gjenvalg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Mohammad Almas Jabbar	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Vegard Lunde	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Truc Chanh Ho Tran	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Torkjell Jensen	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Ilone Marie Dolonen Rønbeck	Valgt for 2 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18:43.

Oslo 1. juni 2023

Rune Dybvik
møteleder

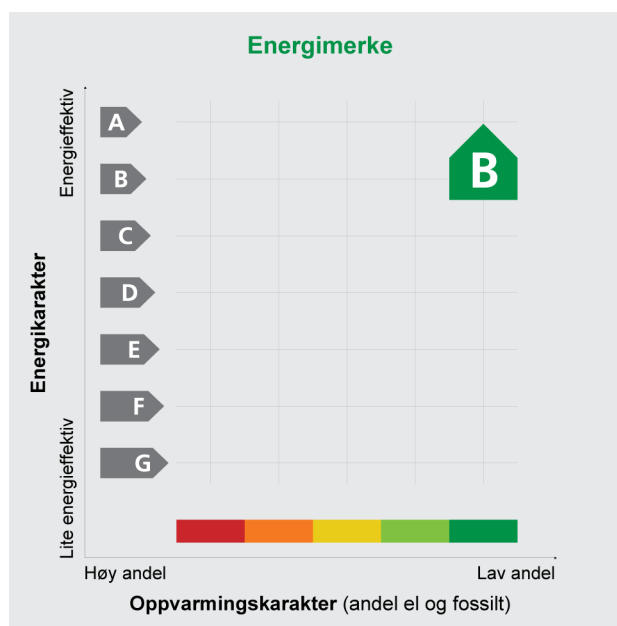
Astrid Nyeng
seksjonseier

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 22
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	183
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	300501994
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2018-854690
Dato	13.02.2018

Eier	Privat
Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2015

BRA: 110,0

Dato for lekkasjetall-måling: 21.04.2017

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gladengveien 22	Gnr: 122
Postnr/Sted: 0661 OSLO	Bnr: 183
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 63
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 13.02.2018 08:26:13	Bygnnr: 300501994
Energimerkenummer: A2018-854690	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	585487200
ByggIdentiId	520630876
BruksenhetsIdentiId	541543729
AdressIdentiId	541507007
VegAdressIdentiId	285178767
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	122
Bnr.	183
Snr.	63
Fnr.	
Gateadresse	Gladengveien 22
Postnummer	0661
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300501994
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	12.02.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m ²
Oppvarmet BRA	110 m ²
Totalt BRA	110 m ²
Oppvarmet luftvolum	275 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	5,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.04.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	95 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,60 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.2.2018
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	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,7
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,8
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6548 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10469 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3921 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6548 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10469 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

Boligsameiet Hovinbekken 3 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via e-post til styret@hovinbekken3.no.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på badromgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må sameierne være særlig hensynsfulle, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at:

- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 på hverdager (om nødvendig på lør- og helligdager mellom kl. 12.00 og kl. 18.00). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.
- Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer. Høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

3. Utleie

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Sameier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

4. DYREHOLD

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

5. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

- Blomsterkasser eller annet må ikke plasseres på utsiden av rekkverket da de kan falle ned.
- Sengetøy, tepper eller lignende må ikke ristes fra balkongen.
- Klestørk på balkongen skal henges under rekkverkets høyde.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene, de felles takterrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Det er ikke tillatt med trampoline, jacuzzi og lignende på det private utearealet.
- Fugler og lignende må ikke mates verken fra fugebrett eller på annen måte.
- Styrets godkjennelse må innhentes for alle fasadeendringer f.eks. maling, belysning, balkonghimling, rekkverk, antenner o.l.
- Ved eventuell montering av utvendig solskjerming og leegger må styret kontaktes for forhåndsgodkjenning og avklaring med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for sameiers regning.

6. OPPGANGER

- Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt. Bestilling av skilt kan gjøres fra Skiltservice: Epost: bestilling@skiltservice.com Telefon: 95821268.
- Oppgangene er rømningsveier. Det tillates ikke at beboere privatiserer disse ved opphenging av bilder og utplassering av møbler.
- Skotøy og skotøystativ skal ikke henges i oppgangene.
- Barnevogner, sykler og annet utstyr må henges andre steder enn i oppgangene.
- Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

7. GARASJEANLEGG

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båttopplag.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres utenfor sameiets områder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.

8. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Gjesteparkeringsplassene er kun ment for gjester og de er etablert i et antall kun dimensjonert for gjester.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

9. FELLESAREALER

All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre sameiere. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsle styret umiddelbart.

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

10. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget. Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene, eller i fellesareal som for eksempel trappeoppgang, heller ikke midlertidig. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.

11. Brannsikkerhet

Alle seksjoner er utstyrt med et felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsutstyr.

- Eier av seksjonen er ansvarlig for vedlikehold og kontroll av brannsluknings- og varslingsutstyret.
- Ved utløst brannalarm skal man forlate enheten via trappeoppgang med mindre denne er fylt med røyk. Om det er tilfelle skal man forbli i leiligheten og varsle brannvesenet.
- Trapperom og ganger er rømningsveier ved brann, og må alltid holdes ryddig og fri for alle type gjenstander.
- Eier av seksjonen er ansvarlig for å informere alle beboere i enheten om varslings-, sluknings- og evakuasjonsrutiner.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtatt på sameiets årsmøte 8. mars 2018.

Styret i Boligsameiet Hovinbekken III.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KDP-17

Saken

gjelder: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 47 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



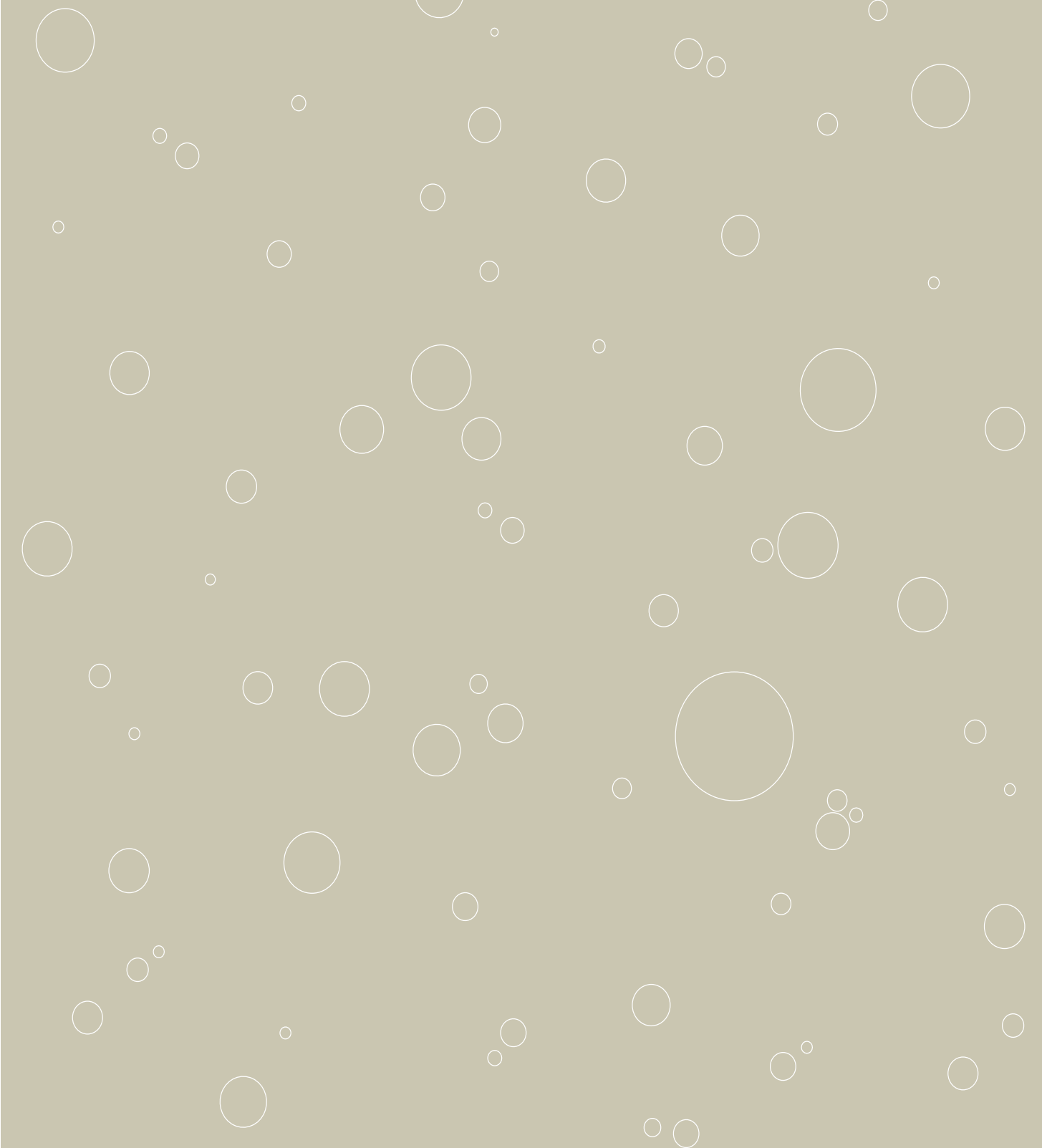
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

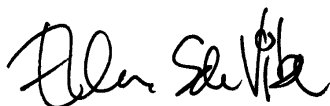
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte 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. "Strøgsgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnett og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige 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 grønnsstrukturen.

Kulturminner

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

Stedsidentitet

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

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

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

Arealsikring

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

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

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

Universell utforming – tilgjengelighet

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

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

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

Trygge møtesteder

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

Bruk av vegetasjon og vann

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

Sol-, lys- og lokalklimaforhold

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

Støy/forurensing

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

Tilrettelegging for sitteplasser

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

Teknisk service

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

Utforming og materialbehandling

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

Krav til dokumentasjon

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser

Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- a. 200 meter i indre Oslo
- b. 300 meter i ytre by.

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

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og 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 parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

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

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

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

§ 5.5 Overordnet forbindelse

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

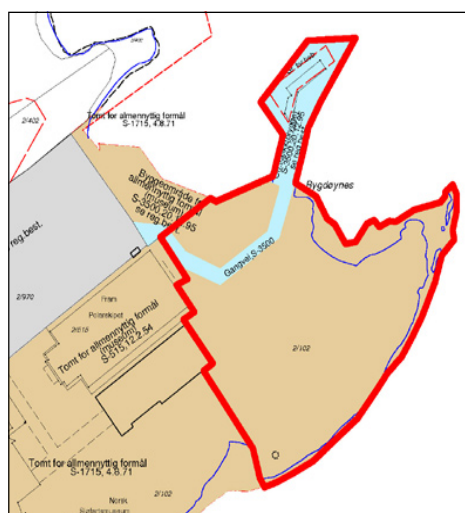
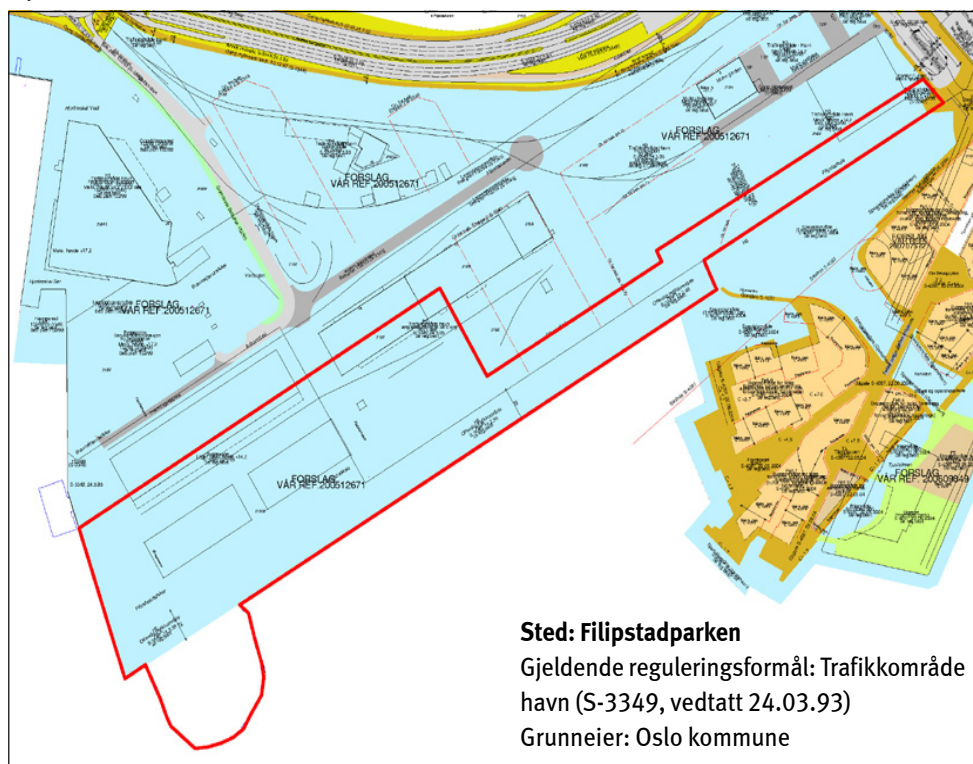
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

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

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.

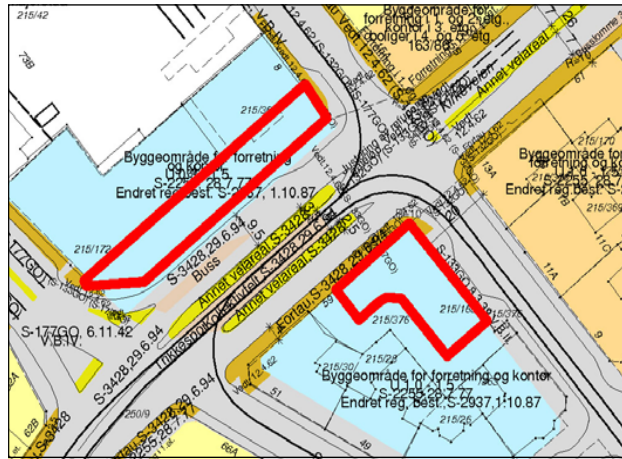
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner



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

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



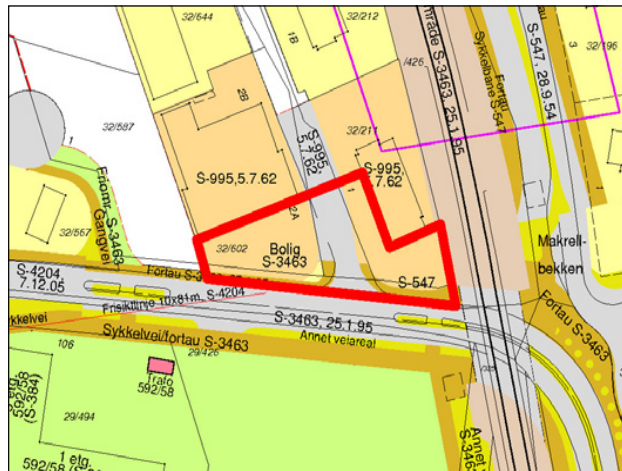
Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

(Øvre Smestad vei 1 og 2A)

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)

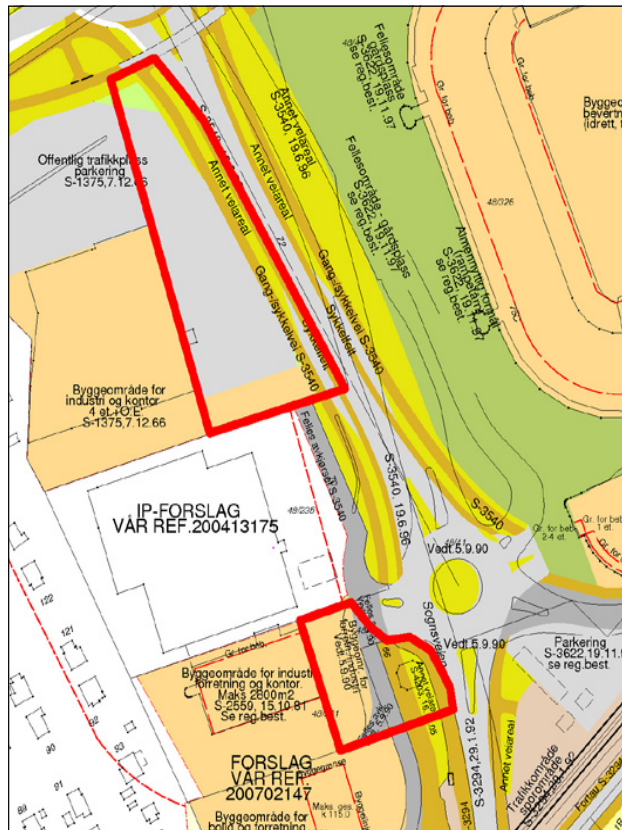
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



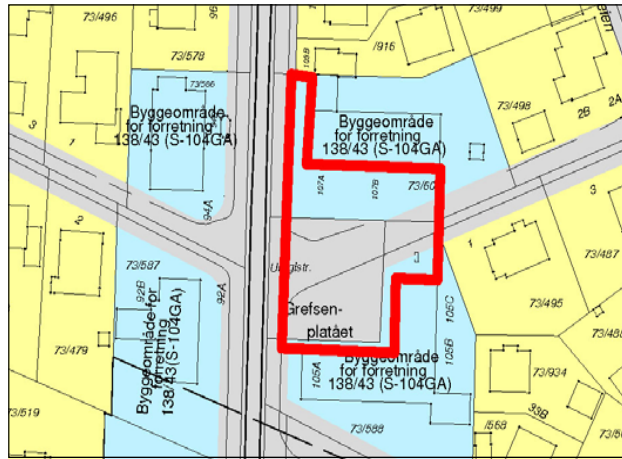
Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66

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

**Sted: Sognsveien 72**

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

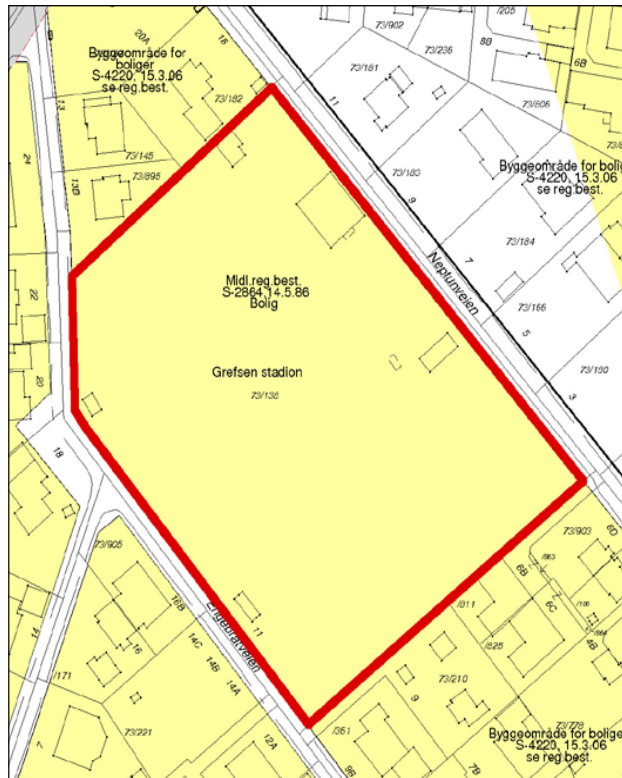


Sted: Grefsenplatået

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



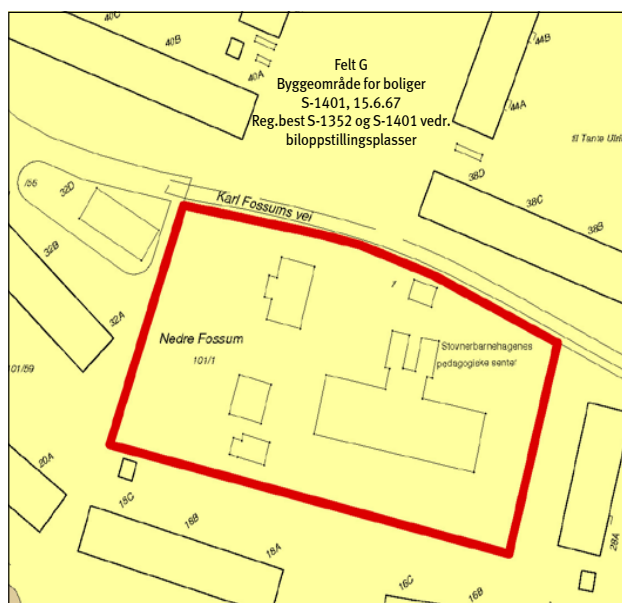
Sted: Grefsen stadion

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)

Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)

Grunneier:

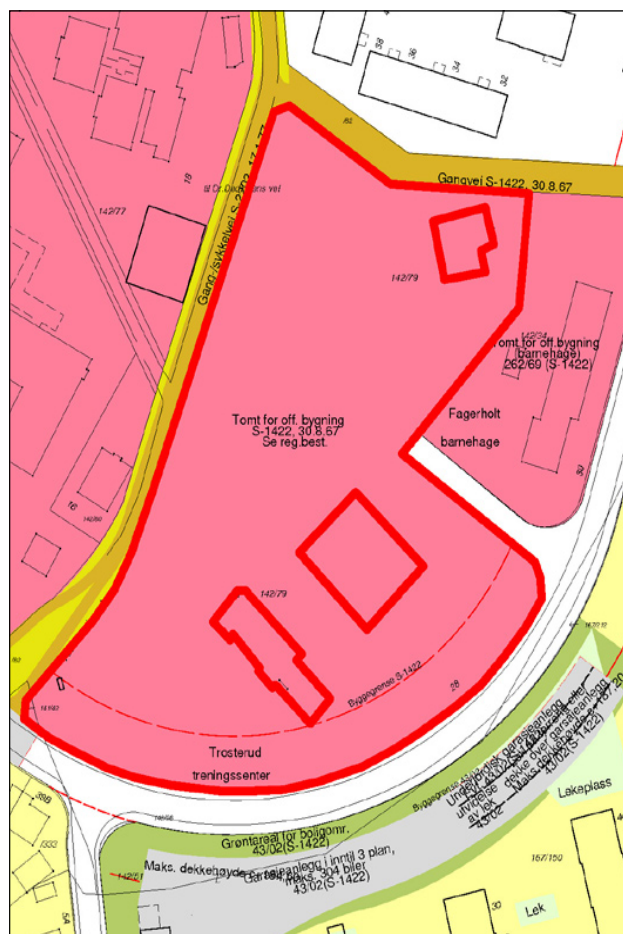
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)

Grunneier: Oslo kommune

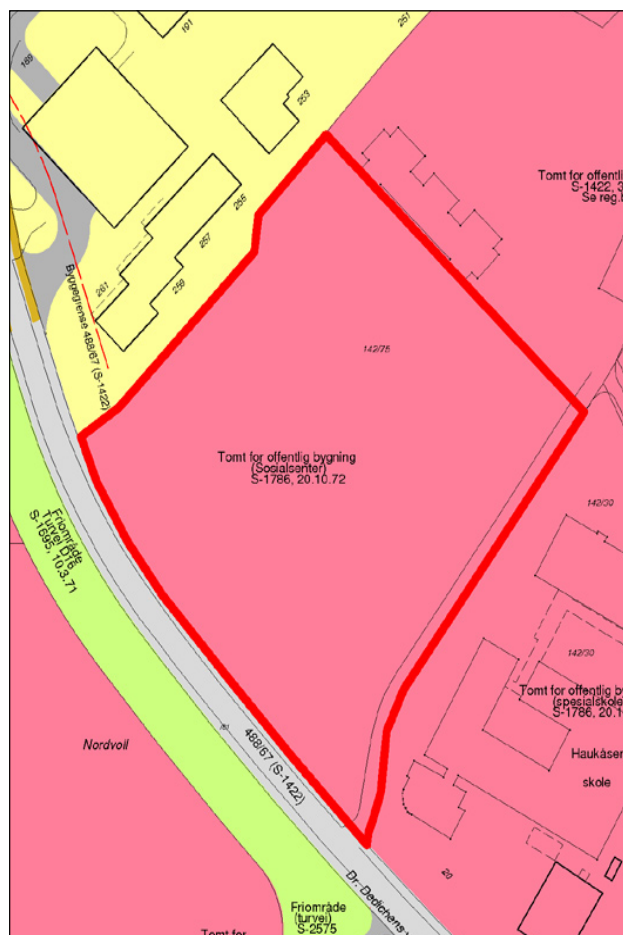


Sted: Haugerudparken

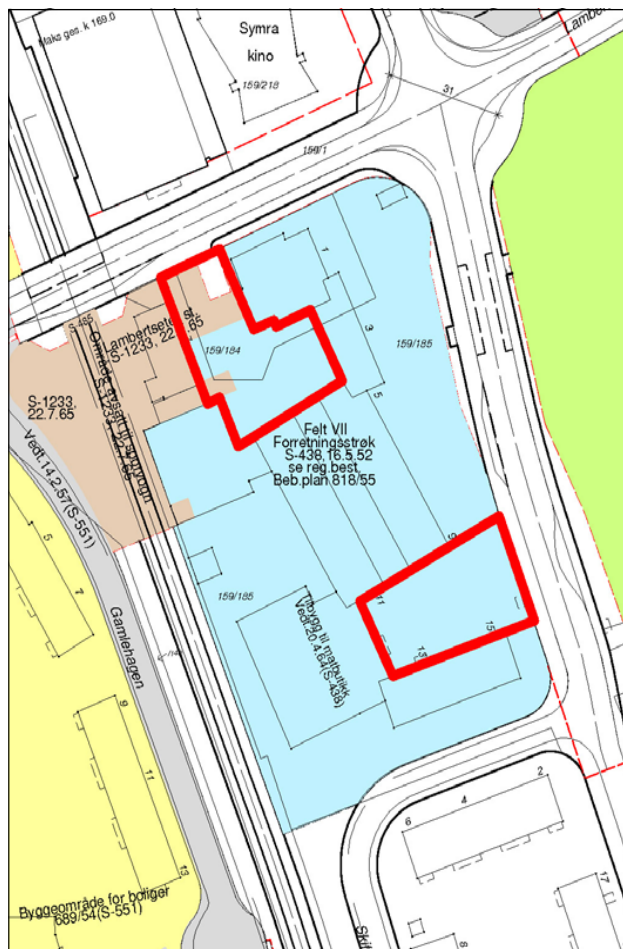
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



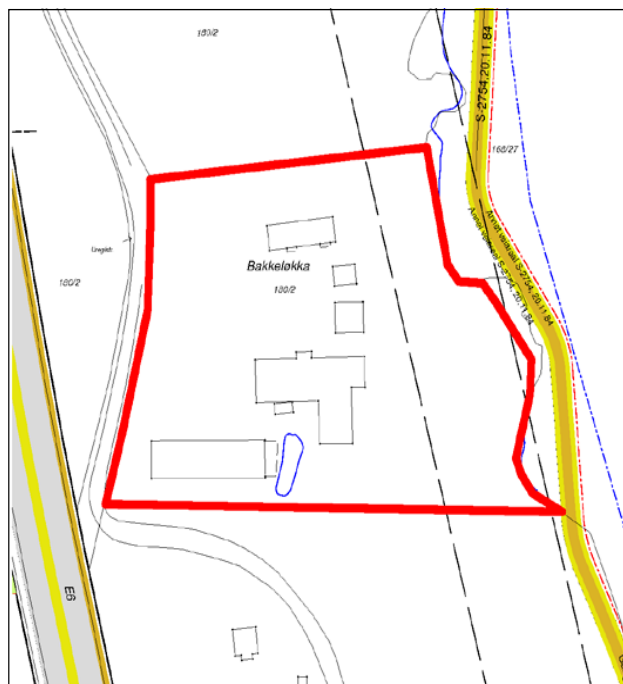
Sted: Lambertseter torg

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

(Lambertseter stasjon)
(S-1233, vedtatt 22.07.65)

Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka

Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert

Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde
i kommunedelplan for 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.

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

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

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de 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

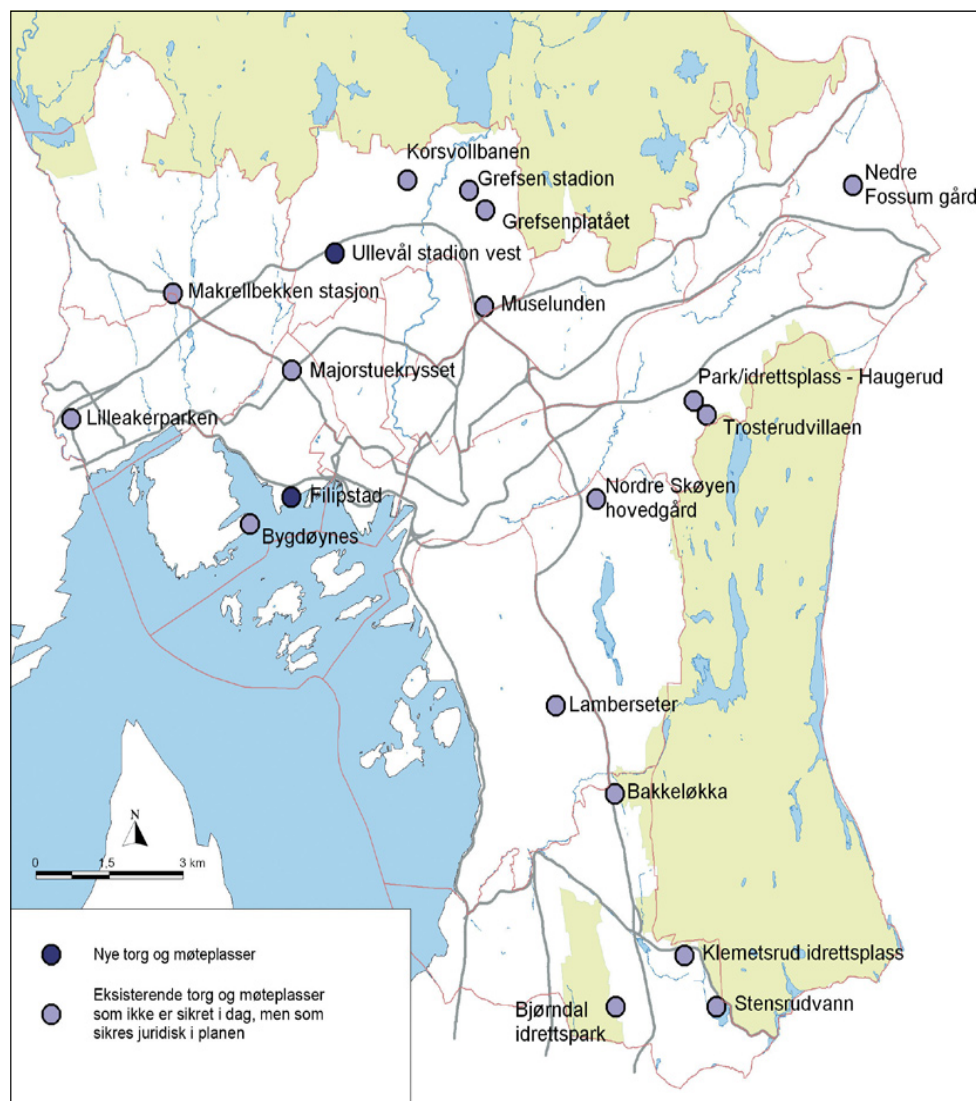
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

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



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

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

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m² BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m².

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

Områder med behov for torg og møteplass

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

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

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPlass



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjør handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjo



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har 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".

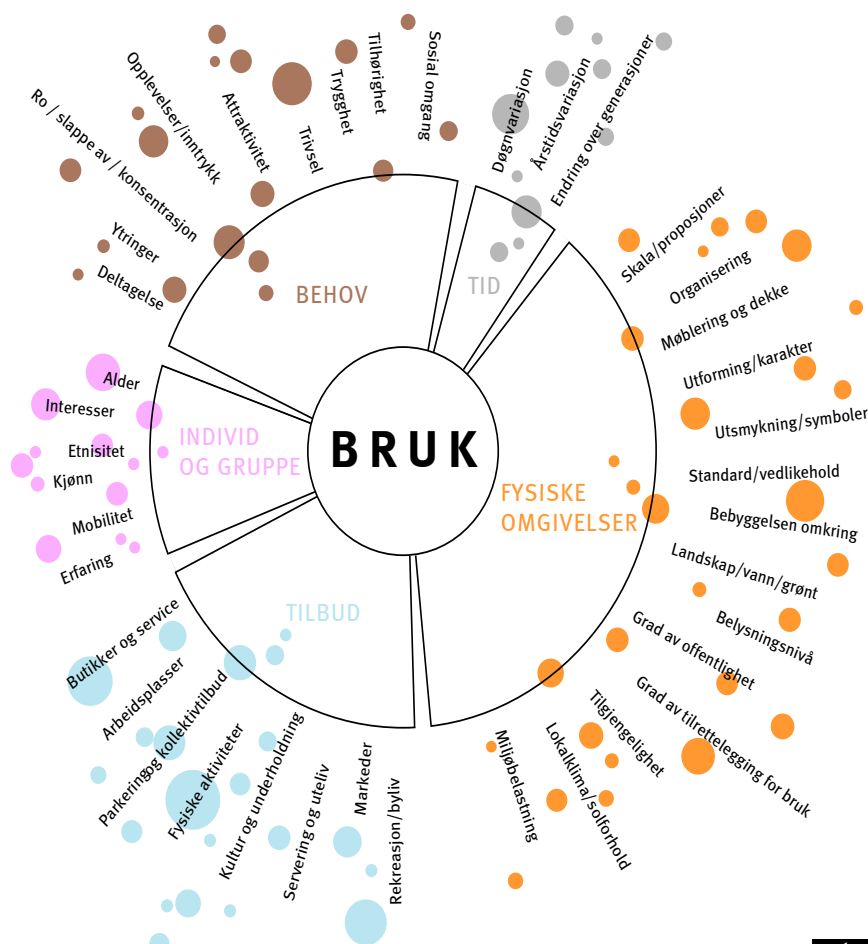
BYENS UTEROM

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.

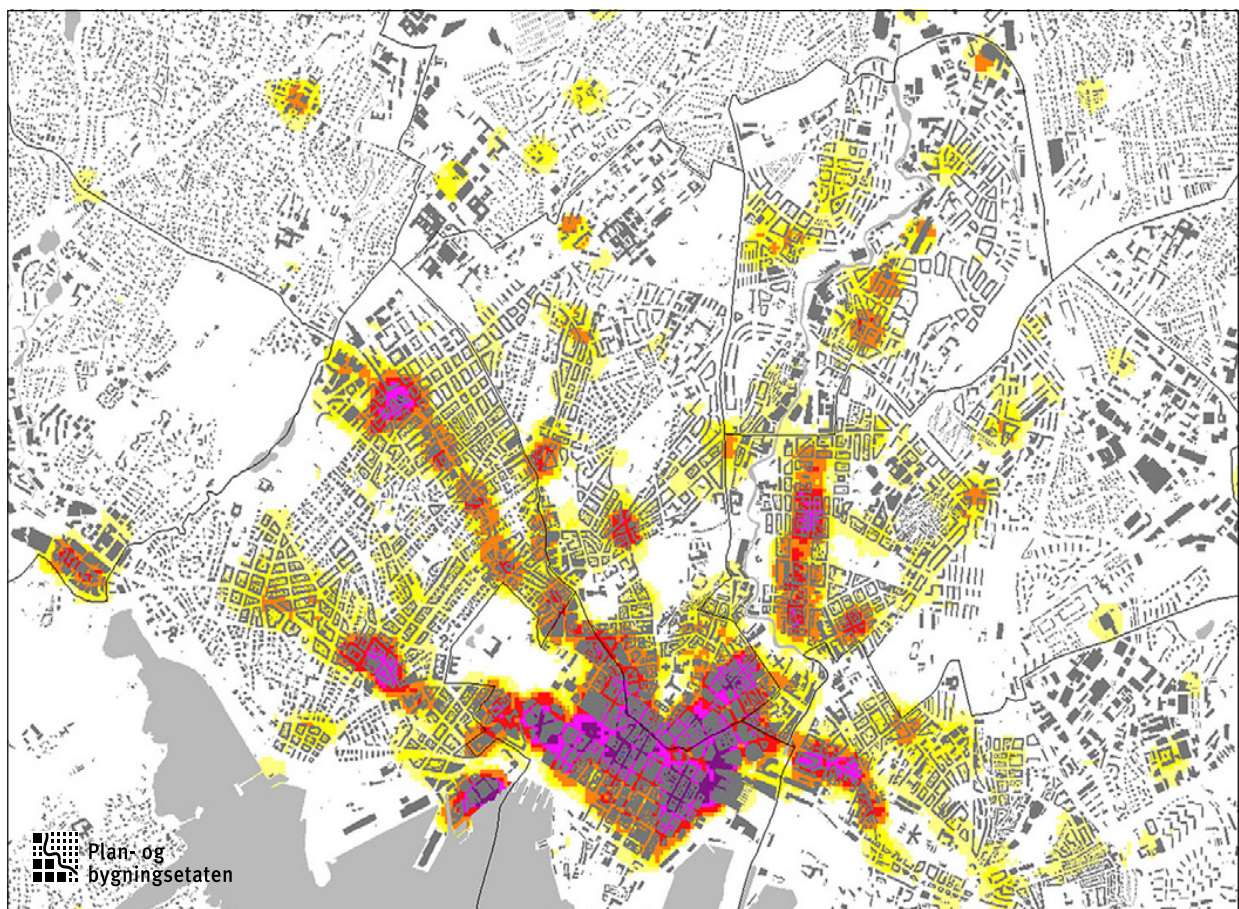
Ulikhet – en del av byens vesen

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



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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

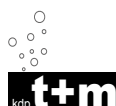
Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



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



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



Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

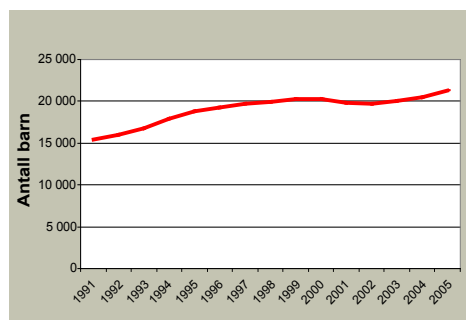
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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

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 hilsenformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og 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 multi-etniske 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 tiliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolens utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og 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.

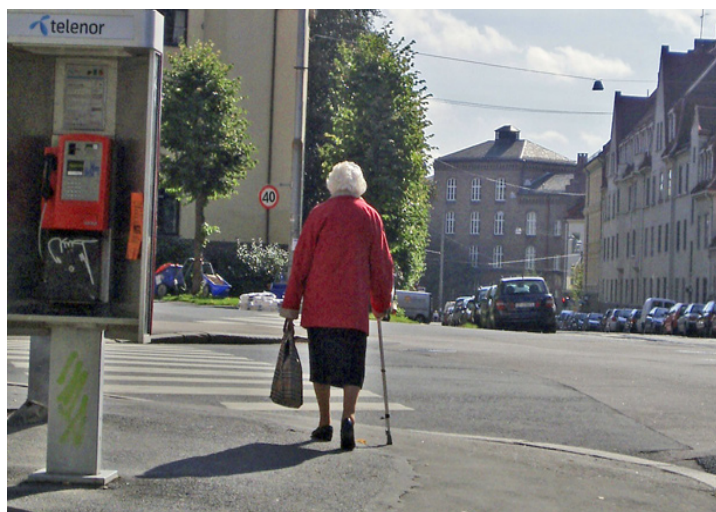
Å iakttå og være deltagende

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 sammen-satte 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 ivare tatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpnings-tider 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.

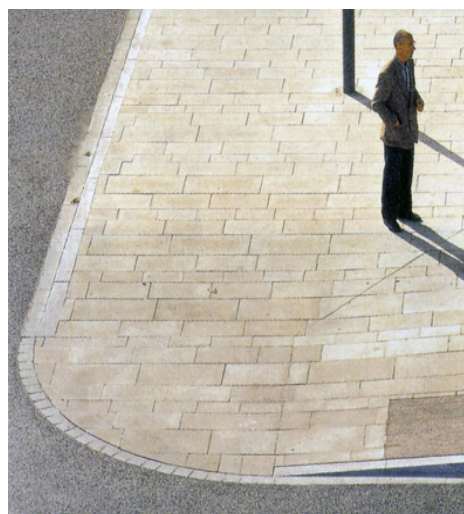
UNIVERSELL UTFORMING

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.

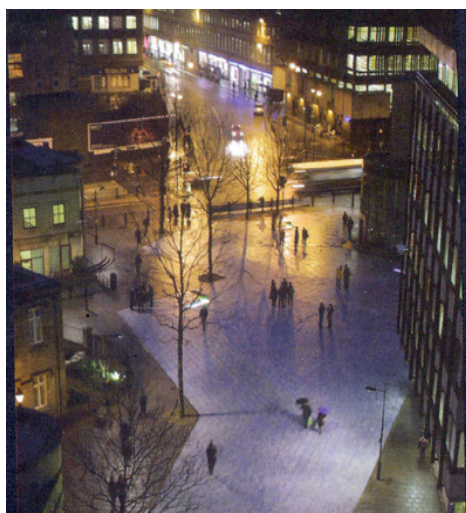
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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 enveiskjørte 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 tilleggende 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 møtestedet 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 møtestedet. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser

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

PLANSTRATEGI

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

Strøgsgater, 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 senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På 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 sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

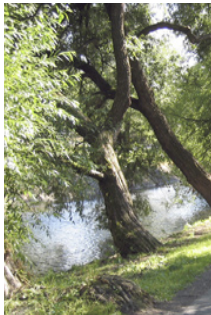
Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



*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 deltakelse.

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

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

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

Litteraturliste

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.

Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.

Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.

Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

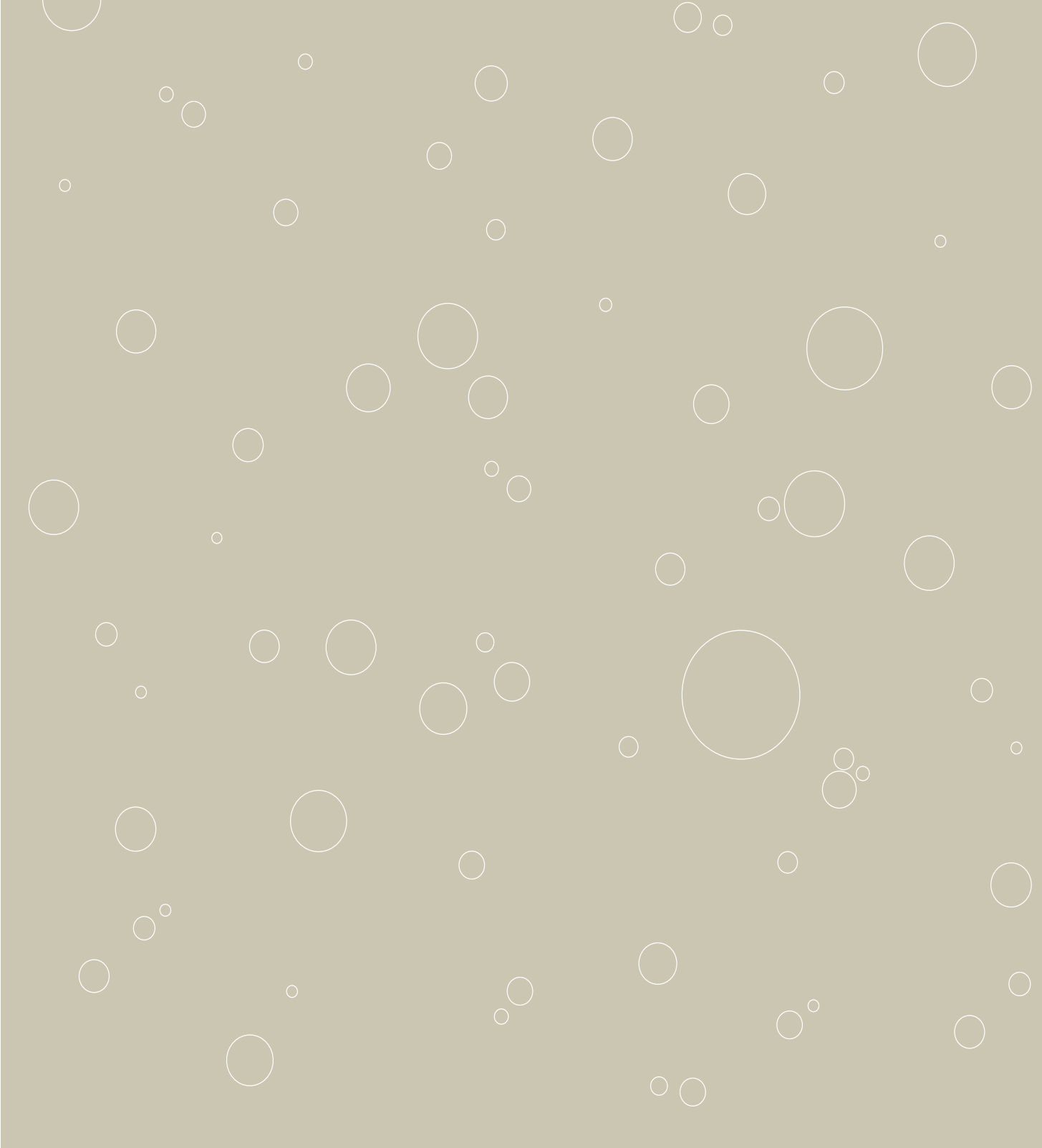
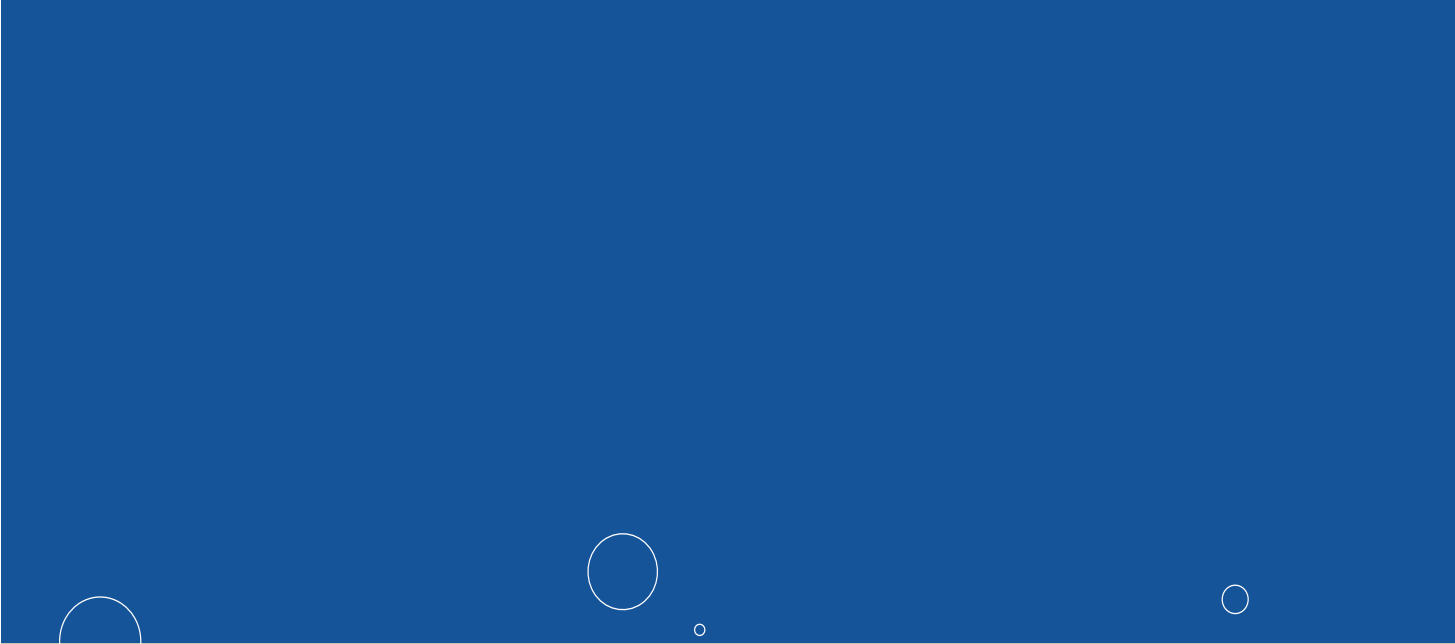
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.: 201502338-56
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ane Poulsson

Dato: 29.08.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 61 -
GLADENGVEIEN 22 - 24

Eiendom: 122/183/0/0

Tiltakshaver: JM NORGE AS

Søker: JM NORGE AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse 2 - Grenseveien 61 - Gladengveien 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdel, mottatt 07.08.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 2: Gladengveien 22 og Grenseveien 61 C, boligdelen.

Gjenstående arbeider

Del av utomhus bestående av beplantning og asfaltering. Innregulering ventilasjon oppgang D. Arbeidet skal være utført innen 28.08.2017.

Søknad om ferdigattest skal sendes inn senest 01.02.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet.
4. Driftstillatelse for heis
5. Sluttdokumentasjon fra VAV
6. Sluttrapport for avfallsbehandlingen
7. Sluttrapport for forurenset grunn
8. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.
9. Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2017 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, eirik.prestmo@jm.no



S-4815

GRENSEVEIEN 61. Detaljregulering for gnr. 122 bnr. 183 og del av bnr. 392

Vedtaksdato: 17.12.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201112246](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 61
GNR. 122, BNR. 183 OG DEL AV BNR. 392**

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-201112246, datert 16.05.2013 og revidert 06.01.2014.

§ 2 *Arealformål*

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, konsulentvirksomhet)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Grønnstruktur - friområde F1, F2

§ 3 *Bebyggelse og anlegg*

3.1 *Utnyttelse*

Bruksareal for bolig skal ikke overstige 6200 m² BRA.

Bruksareal for forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal totalt ikke overstige 300 m².

Parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng er ikke medregnet i BRA. Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

3.2 *Plassering og høyder*

Bebyggelse skal plasseres i henhold til angitte byggelinjer, innenfor angitte byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Rekkverk og støyskjerm tillates over maksimal gesimshøyde og inntrukket 3 m fra gesims. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

Mot Grenseveien og Gladengveien tillates inngangspartier på inntil 4 m² BRA etablert utenfor byggelinje. Sykkelskur kan tillates utenfor byggelinje.

Balkonger tillates etablert 1,0 m utover formålsgrense mot felt F2 og byggelinjer fra 4,0 meter over bakkeplan. Balkonger, rømningstrapper og halvtak tillates etablert inntil 1,8 m utover byggegrense.

Forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting tillates i 1. et. mot krysset Grenseveien/ Gladengveien med minst én inngang mot gate.

3.3 *Utforming*

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal utformes med variasjon i fasadeuttrykket. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien og Gladengveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Støyskjermens utforming må vies særskilt oppmerksomhet og skal vurderes som en integrert del av byggets arkitektoniske uttrykk.

Det skal plantes trær langs Grenseveien.

3.4 Leilighetsfordeling

Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:

Maksimum 35 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 m² BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (felles)

Kjøreveg skal være felles for gnr. 122, bnr. 183, 393 og 392 og senere utskilte parseller fra disse.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Atkomst for utrykningskjøretøy til byggets vestside skal være fra Gladengveien.

4.2 Kjøreveg (offentlig)

Kjørevegareal langs Gladengveien skal være offentlig.

4.3 Fortau

Fortau langs Grenseveien og Gladengveien skal være offentlig.

Fortau skal være gjennomgående og ha nedsenket kantstein ved kryssende kjøreveg.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområdene skal være offentlige.

5.2 Friområde - F1

Det skal tilrettelegges for gjenåpning av Hovinbekken gjennom området.

Det tillates etablert kjørbare bro i maksimum totalt 4 meters bredde over Hovinbekken.

5.3 Friområde - F2

Vedlikehold av boligfasade tillates fra F2.

§ 6 Parkering

6.1 Parkeringskjeller

Det bør monteres drenskum i p-kjeller som sikkerhet mot opphopning av uønskede vannmengder. Tilkobles overvannskulvert.

6.2 Parkeringsplasser

Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Atkomst til garasjeanlegg etableres via felles kjøreveg.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, i boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 7 *Krav til uteoppholdsareal*

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av tillatt bruksareal for bolig. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av arealet.

Minst 20 % av terreng eller lokk skal ha jorddybde på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

Det skal anlegges takterrasser på til sammen minimum 360 m².

Areal utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

§ 8 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn to utomhusplaner i målestokk 1:200. Den ene utomhusplanen skal vise tilpasning til eksisterende situasjon ved det aktuelle tidspunkt med tilkøpling til omkringliggende områder og veier. Den andre utomhusplanen skal vise tilpasning til en fremtidig situasjon med opparbeidet bekkedrag og rundkjøring. Utomhusplanene skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trerekke langs Grenseveien i forlengelse av planlagt beplantning for boligtomtene nord for planområdet og beplantning ved planlagt støyskjerm mot friområde – F2, utforming av lekeområder, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, atkomster, gangveier og ledelinjer, høyde uteområder målsatt ved atkomster og i ganglinjer, sykkelparkering og sykkelboder, søppelhåndtering, varelevering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 *Miljøforhold*

9.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket og være i henhold til føringer i VPOR. Overvann fra planområdet skal håndteres i åpne løsninger. Åpen fordøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

9.2 Energikilde

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

9.3 Støy

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442/2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

9.4 Støyskjerm

Støyskjermen skal plasseres som vist med sort symbol på plankartet. Den skal ha en høyde på minimum 2,5 m.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien inkludert ny kryssløsning Gladengveien/ Grenseveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

10.2 Vestre bekkedrag innenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag innenfor planområdet være opparbeidet som friområde. Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde F1.

10.3 Fortau i Gladengveien (og evt. sykkelstøtte)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal tilstøtende fortau mot Gladengveien være sikret opparbeidet.

10.4 Utvidelse av Tiedemannsparken

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak skal utvidelse av Tiedemannsparken F2 være opparbeidet.

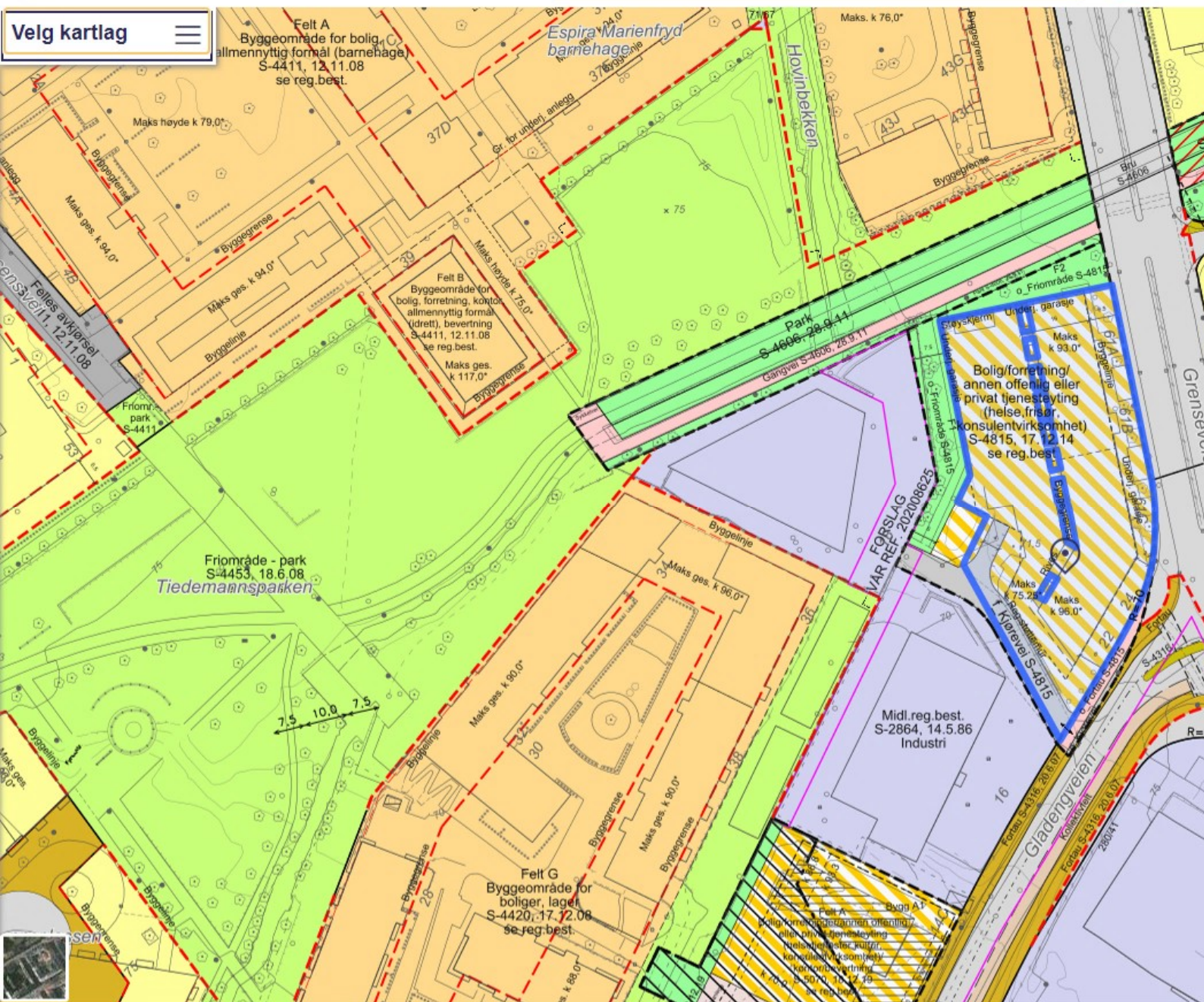
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.12.2014 sak 356.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

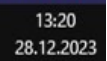
Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2015

Une Brita Skoe, bem.



Velg kartlag







Kartverket

EIE ENSJØ
GLADENGVEIEN 24
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 91-22-0168 (Argjenda Krasniqi) *Grenseveien 613*
Vår referanse: 2969428/19600252
Bestilling: C3 2022-09-15 (2) 119

Dato
15.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
252631	200	22.3.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	122	183	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekreftes
Anne-Britt Kvalvik

Løpenummer for forretning: 602144678
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	122	183

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	122	183	0	1	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	2	43 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	3	52 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	4	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	5	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	6	107 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	7	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	8	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	9	107 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	10	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	11	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	12	107 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	13	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	14	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	15	107 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	16	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	17	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	18	107 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	19	43 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja

21.03.2017 10.12

Side 1 av 3



Doknr: 252631 Tinglyst: 22.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og
bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPİ

21.3.17

[Signature]



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0301	122	183	0	20	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	21	56 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	22	92 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	23	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	24	98 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	25	92 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	26	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	27	98 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	28	92 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	29	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	30	98 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	31	92 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	32	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	33	98 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	34	92 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	35	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	36	98 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	37	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	38	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	39	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	122	183	0	40	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	41	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	42	80 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	43	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	44	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	45	80 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	46	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	47	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	48	80 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	49	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	50	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	51	80 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	52	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	122	183	0	53	41 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	54	80 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	55	59 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	56	125 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	57	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	58	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	59	122 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	60	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	61	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	62	126 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	63	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	64	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	65	126 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	66	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	67	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	68	126 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	69	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	70	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	71	126 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	72	110 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	73	42 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	74	126 / 5661	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	122	183	0	75	249 / 5661	Næringseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Etter tinglysning returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

- ☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	122	183		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
829 350 122	JM Norge AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	41	BG	11	B	56	B	21	B	56	BG	31	B	92	B
2	B	43	BG	12	B	107	B	22	B	92	B	32	B	41	B
3	B	52	BG	13	B	59	B	23	B	41	B	33	B	98	B
4	B	59	B	14	B	56	B	24	B	98	B	34	B	92	B
5	B	56	B	15	B	107	B	25	B	92	B	35	B	41	B
6	B	107	B	16	B	59	B	26	B	41	B	36	B	98	B
7	B	59	B	17	B	56	B	27	B	98	B	37	B	41	BG
8	B	56	B	18	B	107	B	28	B	92	B	38	B	41	BG
9	B	107	B	19	B	43	BG	29	B	41	B	39	B	41	BG
10	B	59	B	20	B	41	BG	30	B	98	B	40	B	59	B
SUM BRØK 639				SUM BRØK 691				SUM BRØK 749				SUM BRØK 644			
SUM BRØK (TELLERE)				5661				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.



Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

[Handwritten signatures]

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.12.16

Vedlegg 1 til begjæring om oppdeling eierseksjoner:

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	122	183		

3. Begjæring. Elendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
41	B	41	B	51	B	80	B	61	B	42	B	71	B	126	B
42	B	80	B	52	B	59	B	62	B	126	B	72	B	110	B
43	B	59	B	53	B	41	B	63	B	110	B	73	B	42	B
44	B	41	B	54	B	80	B	64	B	42	B	74	B	126	B
45	B	80	B	55	B	59	B	65	B	126	B	75	N	249	BG
46	B	59	B	56	B	125	B	66	B	110	B	76			
47	B	41	B	57	B	110	B	67	B	42	B	77			
48	B	80	B	58	B	42	B	68	B	126	B	78			
49	B	59	B	59	B	122	B	69	B	110	B	79			
50	B	41	B	60	B	110	B	70	B	42	B	80			
SUM BRØK 581				SUM BRØK 828				SUM BRØK 876				SUM BRØK 653			
SUM BRØK (TELLERE)				5661 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											



Signaturer
Rubrikk for underskifter

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁶⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁶⁾
Oslo 13/12-16		Martin Asp	For JM Norge AS
Oslo 15/12-16		Kristin Folge	For JM Norge AS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
122	183		1-75	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
21.3.17				

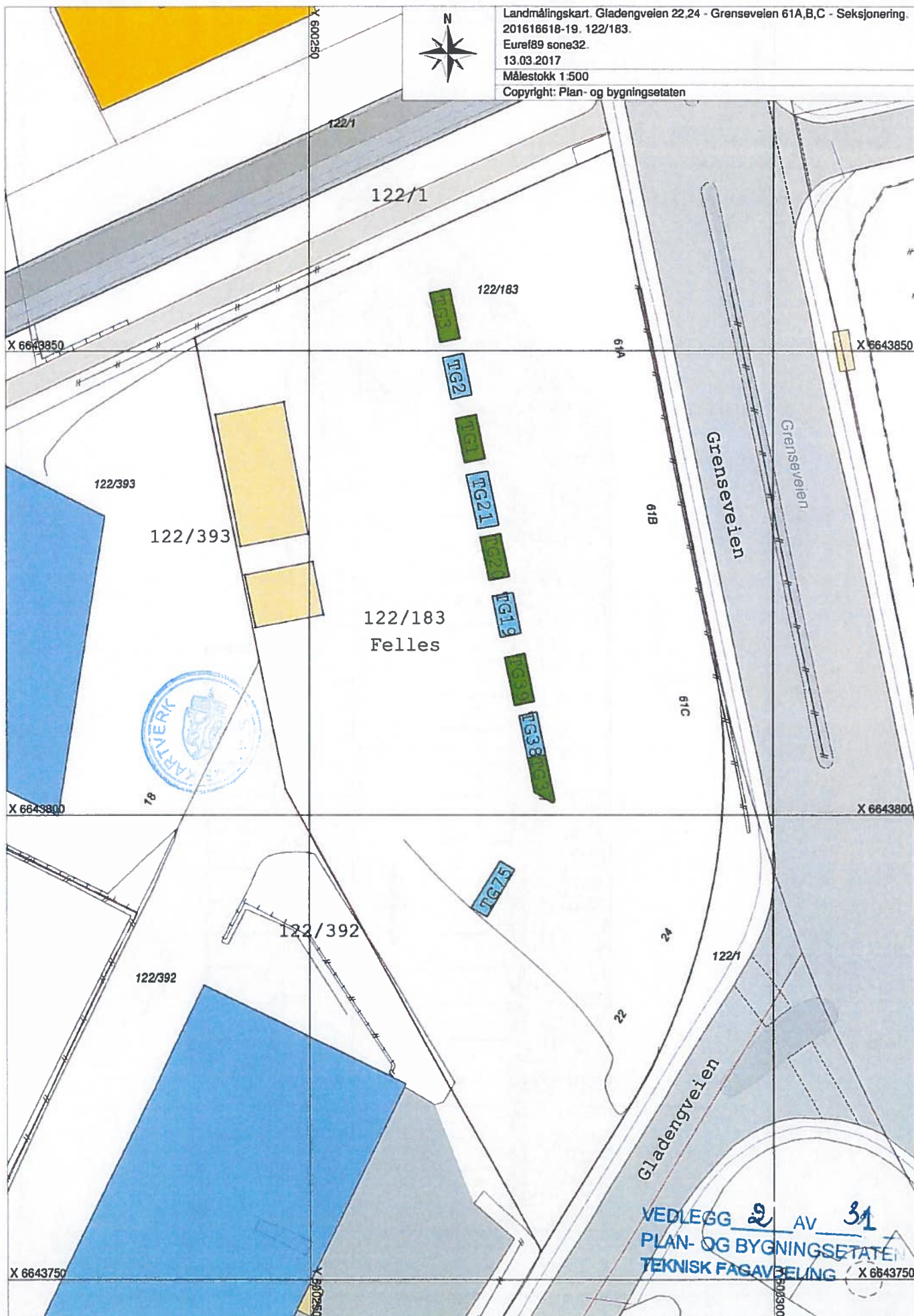
Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntas styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





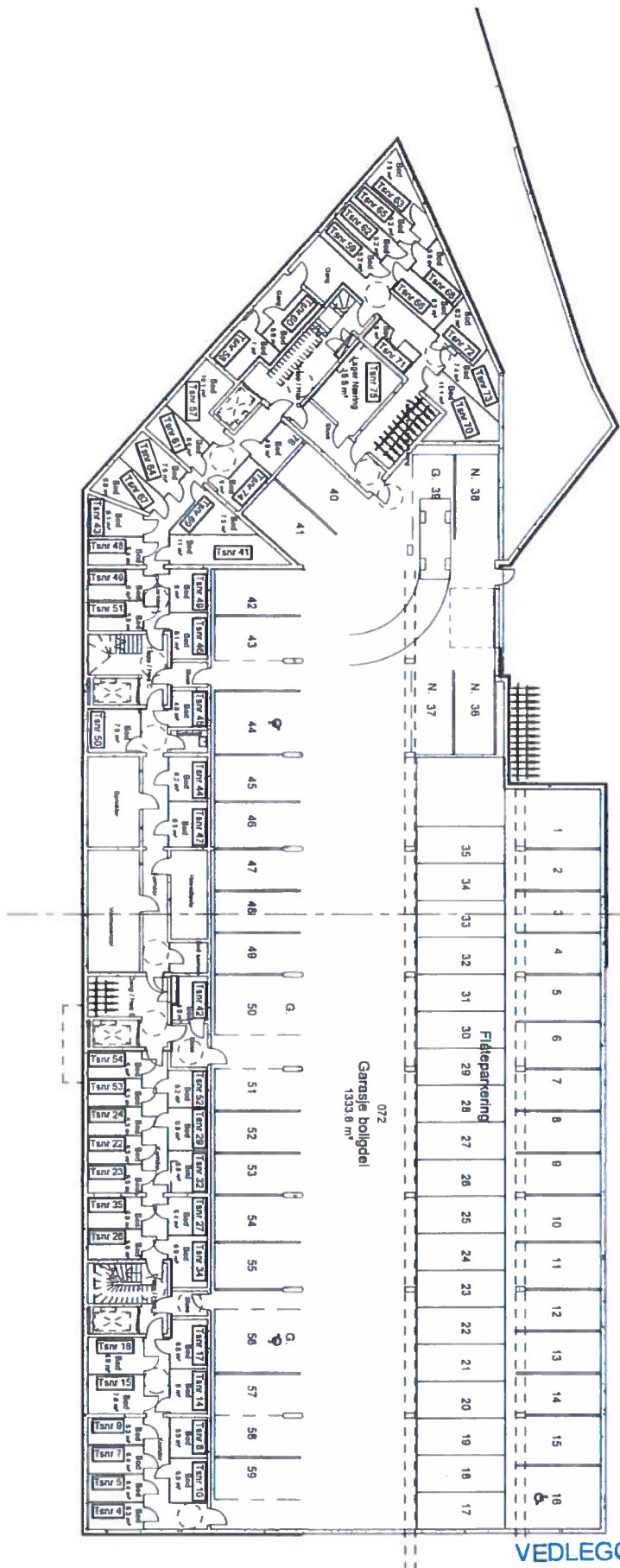
Landmålingskart. Gladengveien 22,24 - Grenseveien 61A,B,C - Seksjonering.
201618618-19. 122/183.
Euref89 sone32.
13.03.2017
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Plan kjeller

Målestokk 1:250

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
KJELLER

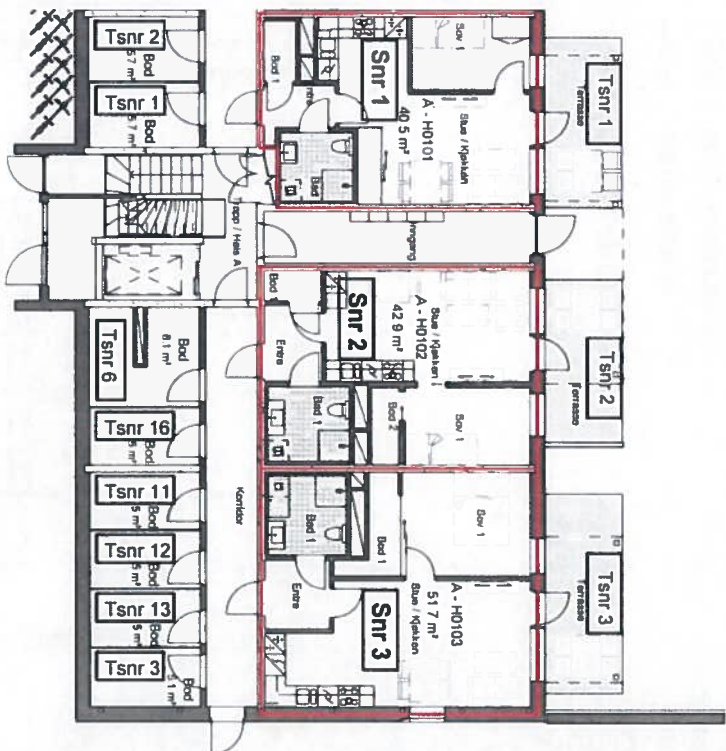
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



JLN Norge AS, Oslo
PB 453, 1327 Lysaker,
Besøk Møstads vei 1, 0283 Oslo
Telefon 67 17 60 00
E-post: post@jln.no



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 11 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 A

GNR. 122, BNR 183

1.etg. Hovedinngang A

Dato: / - 2016

Sign:

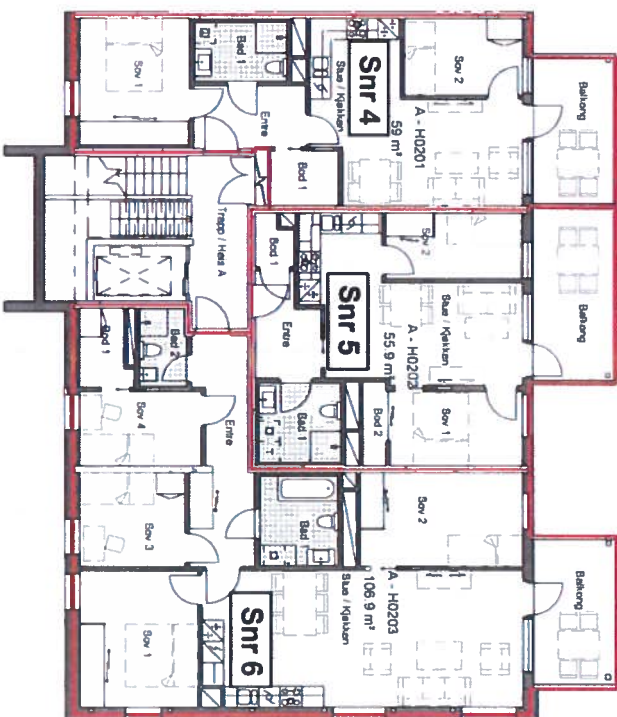
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no



VEDLEGG 5 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200(A4)

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snr 1 Seksjonsnummer
-  Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 A

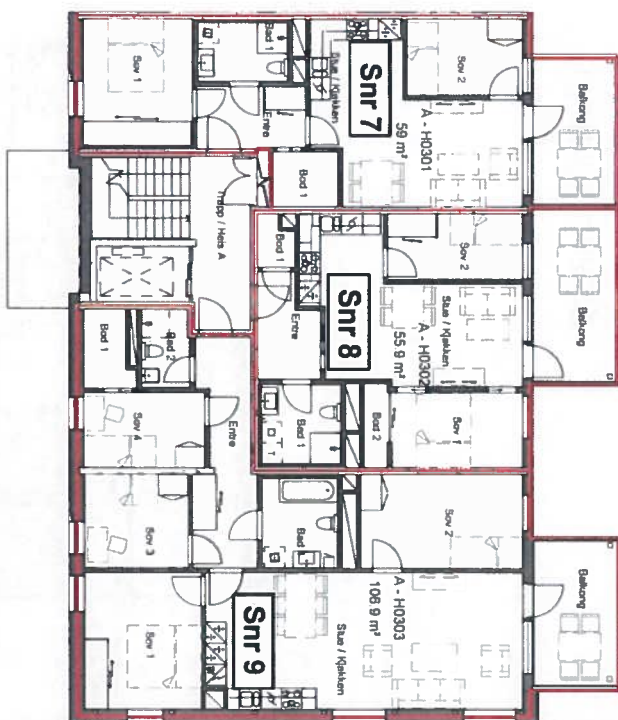
GNR. 122, BNR 183

2. etg. Hovedinngang A

Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Grenseveien 61 A
GNR. 122, BNR 183
3.etg. Hovedinngang A
Dato:/..... - 2016

Sign:

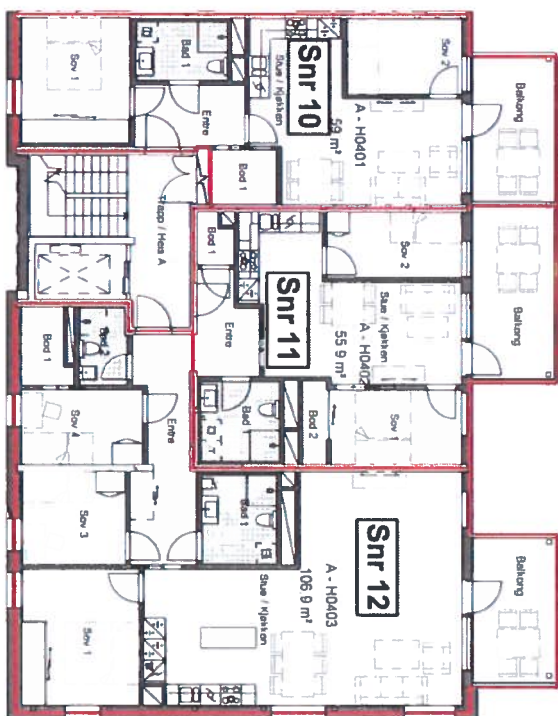
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustrads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno



VEDLEGG 7 av 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snr 1 Seksjonsnummer
-  Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 A

GNR. 122, BNR 183

4. etg. Hovedinngang A

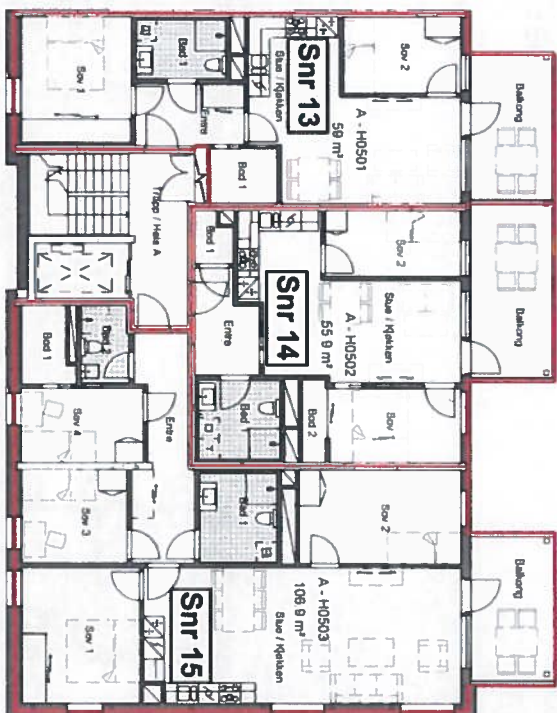
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustad vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjelekk

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Grenseveien 61 A
GNR. 122, BNR 183
5. etg. Hovedinngang A
Dato: / - 2016

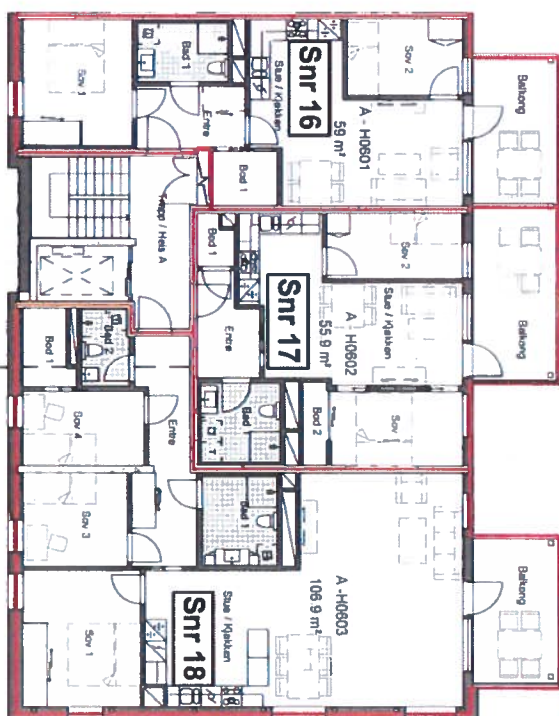
Sign: Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustrads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo



VEDLEGG 9 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



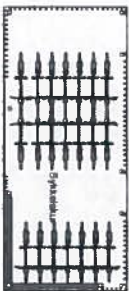
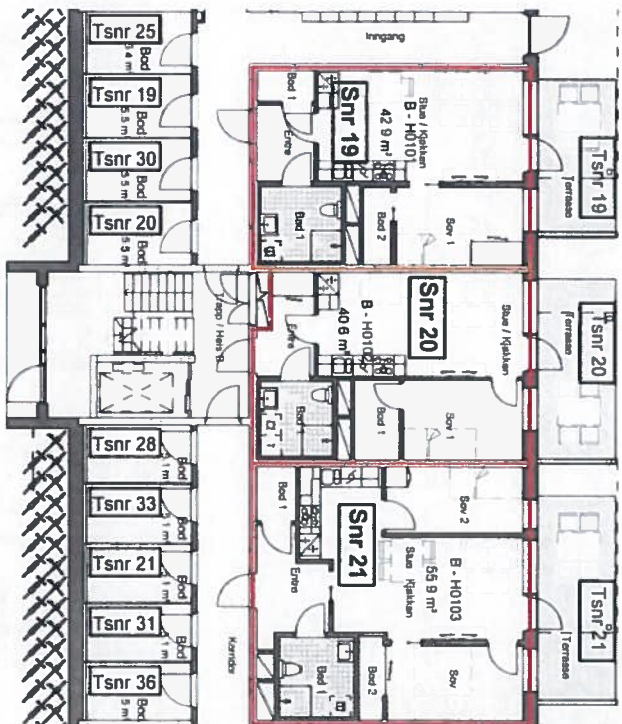
JM Norge AS, Oslo
Mustrads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Grenseveien 61 A
GNR. 122, BNR 183
6.etg. Hovedinngang A
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

1.etg. Hovedinngang B

Dato: / - 2016

Sign:

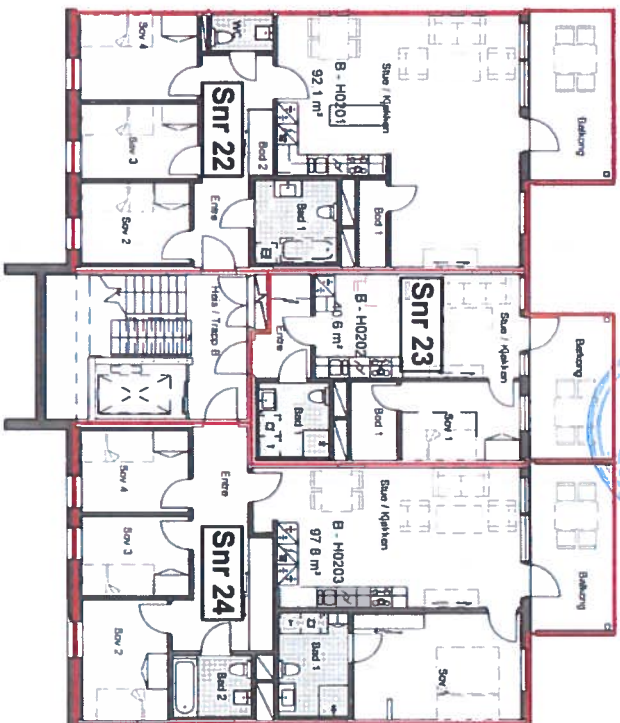
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Møstads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo



VEDLEGG 11 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122. BNR 183

2.etg. Hovedingang B

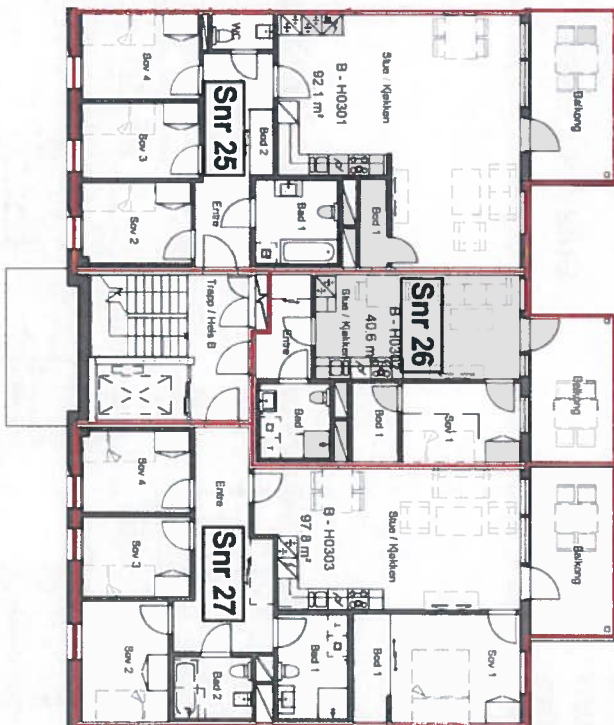
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Møstads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

3.etg. Hovedingang B

Dato: / - 2016

Sign:

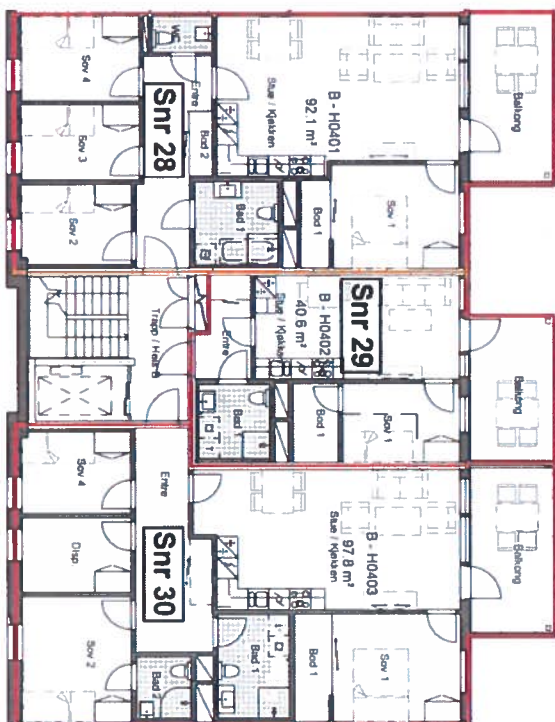
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustad vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo



VEDLEGG 43, AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

4.etg. Hovedinngang B

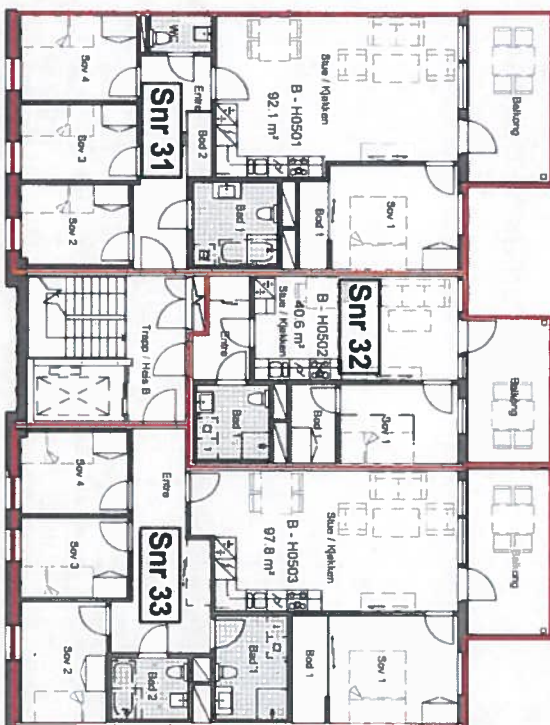
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

5.etg. Hovedinngang B

Dato: / - 2016

Sign:

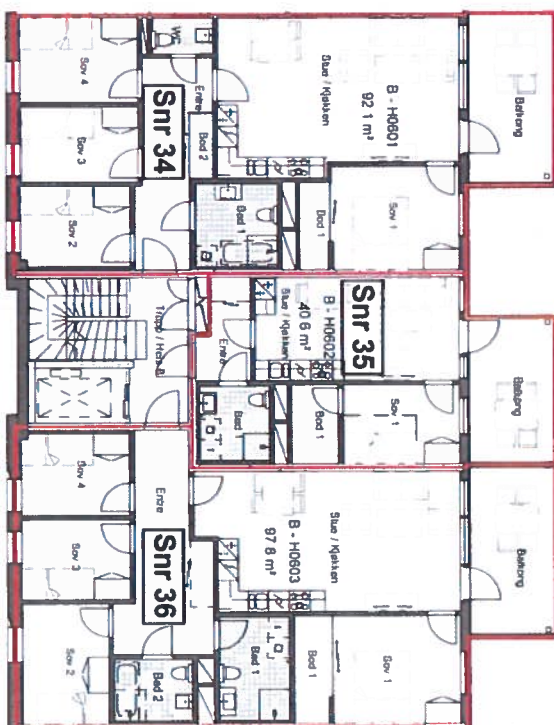
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Plaza vgl I, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo



VEDLEGG 15 AV 34 —
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Snr 1 Seksjonsnummer
-  Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

6. etg. Hovedinngang B

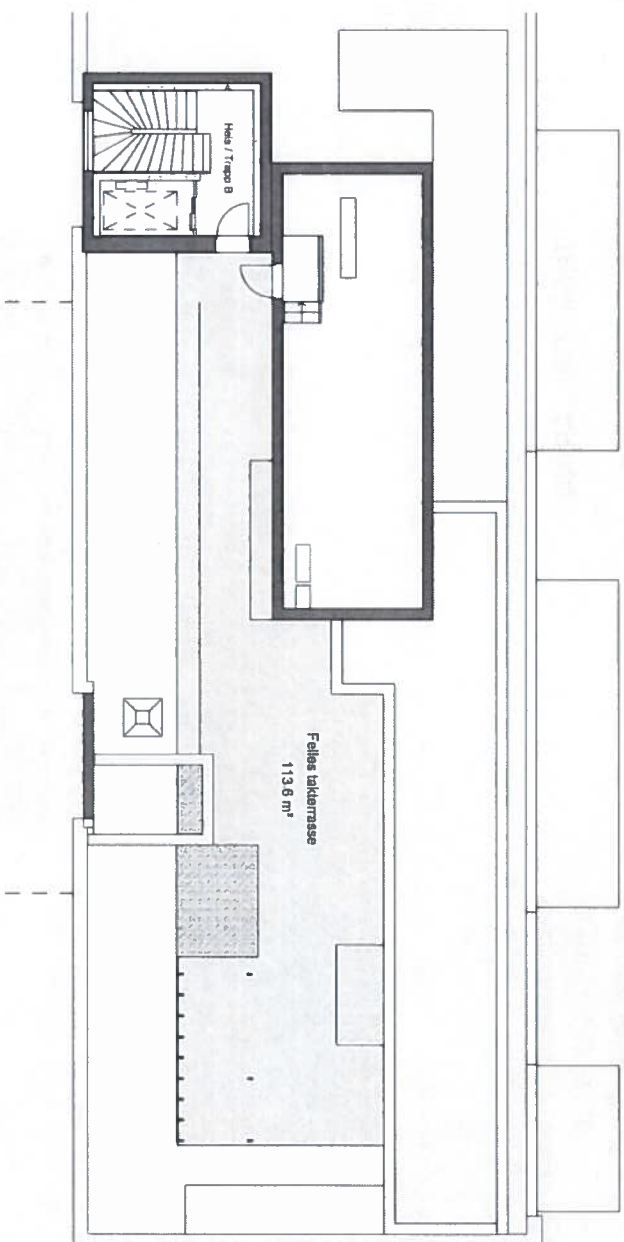
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Møstads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmano



VEDLEGG 16 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 13 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



JM Norge AS, Oslo
Mastads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 B

GNR. 122, BNR 183

Takplan, Oppgang A og B

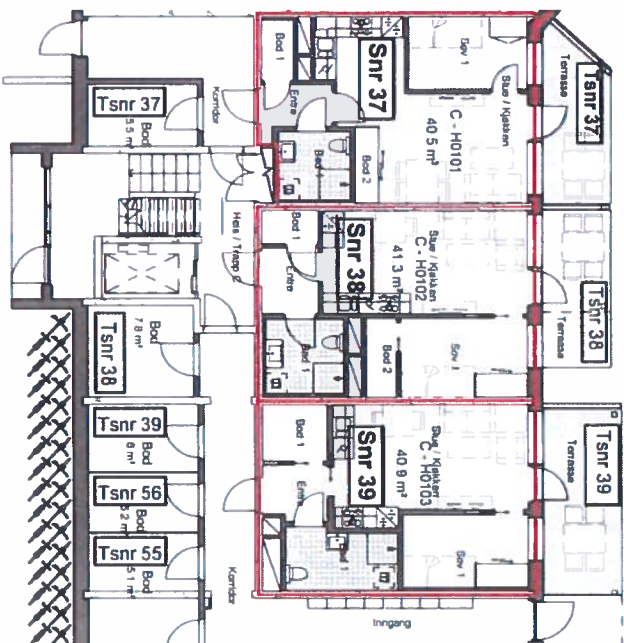
Dato:/..... - 2016

Sign:

Side: av



VEDLEGG 47 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



JM Norge AS, Oslo
Mastadts vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

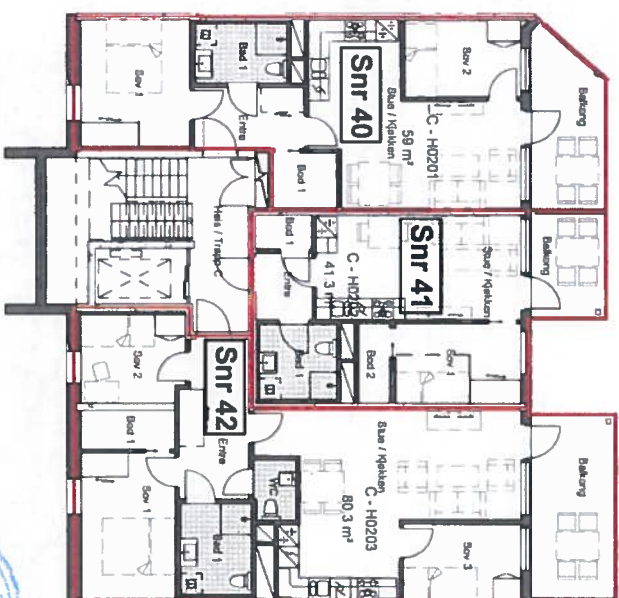
GNR. 122, BNR 183

1. etg. Hovedinngang C

Dato: - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

GNR: 122, BNR 183

2. etg. Hovedinngang C

Dato: / - 2016

Sign:

Side: av

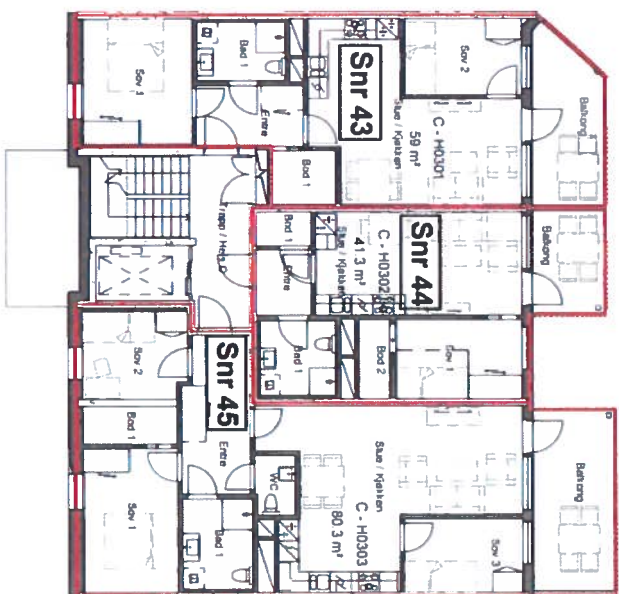


JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

VEDLEGG 18 av 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 19 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

GNR. 122, BNR 183

3. etg. Hovedinngang C

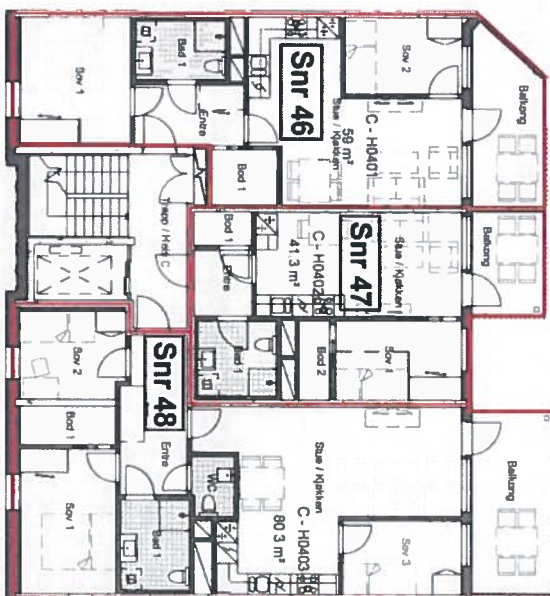
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

GNR. 122, BNR 183

4. etg. Hovedinngang C

Dato: / - 2016

Sign:

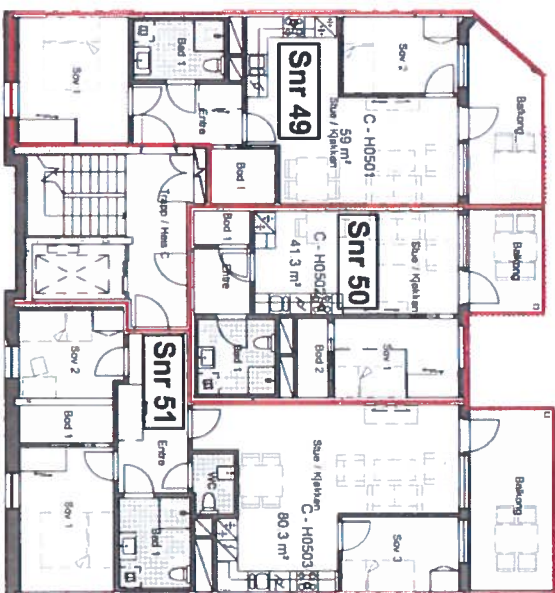
Side: av



JM Norge AS, Oslo
Møstads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no



VEDLEGG 21 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



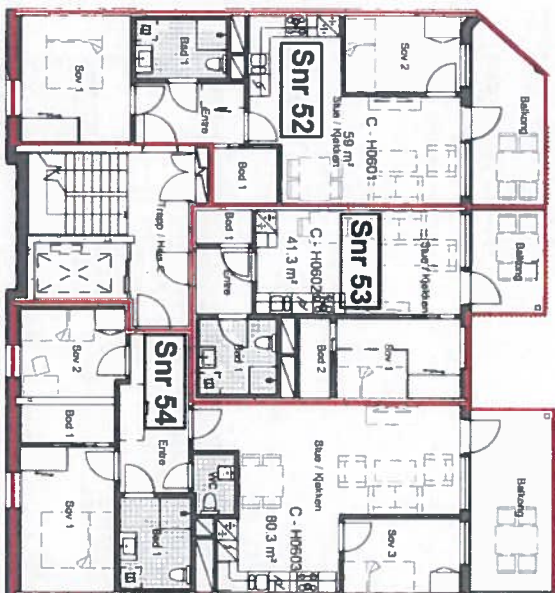
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Grenseveien 61 C
GNR. 122, BNR 183
5. etg. Hovedinngang C
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

GNR. 122, BNR 183

6. etg. Hovedinngang C

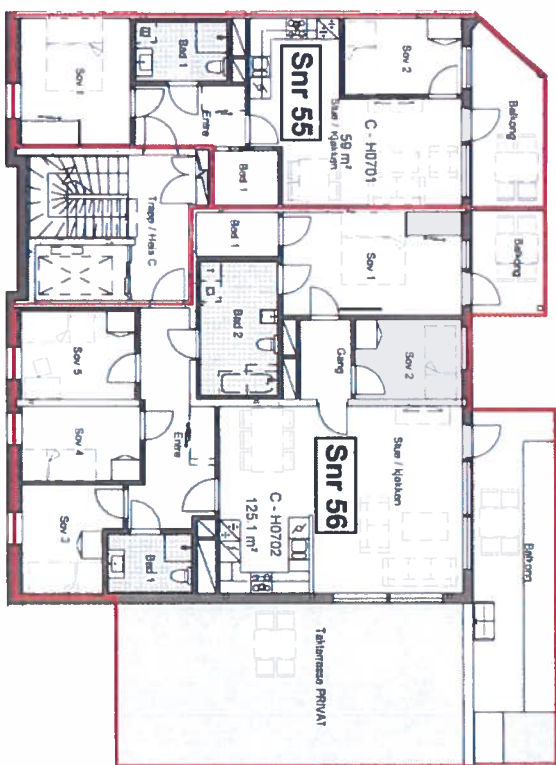
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



VEDLEGG 23 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



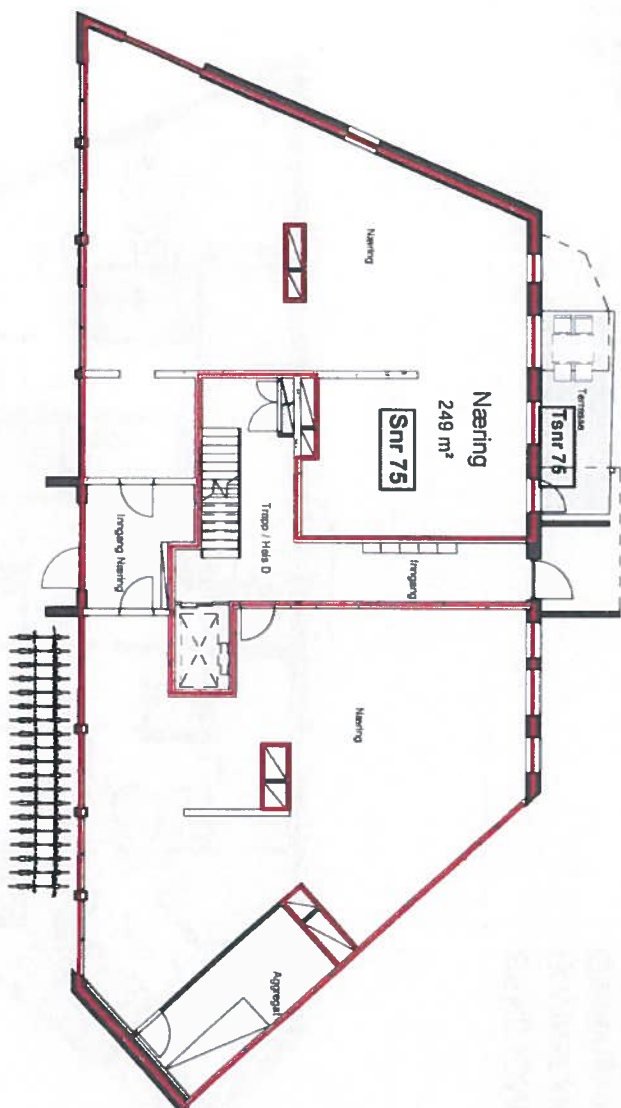
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Grenseveien 61 C
GNR. 122, BNR 183
7. etg. Hovedinngang C
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsmr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsmr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

SEKSJONERINGSPLAN

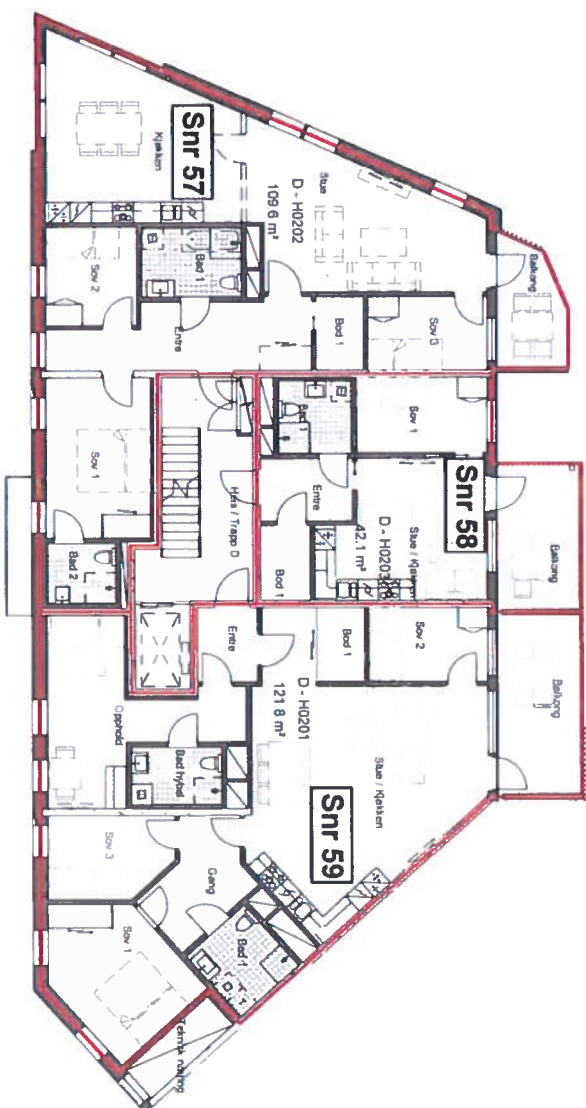
HOVINBEKKEN III
Gladengveien 24
GNR. 122, BNR 183
1. etg. Næringslokalet
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



VEDLEGG 25 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke



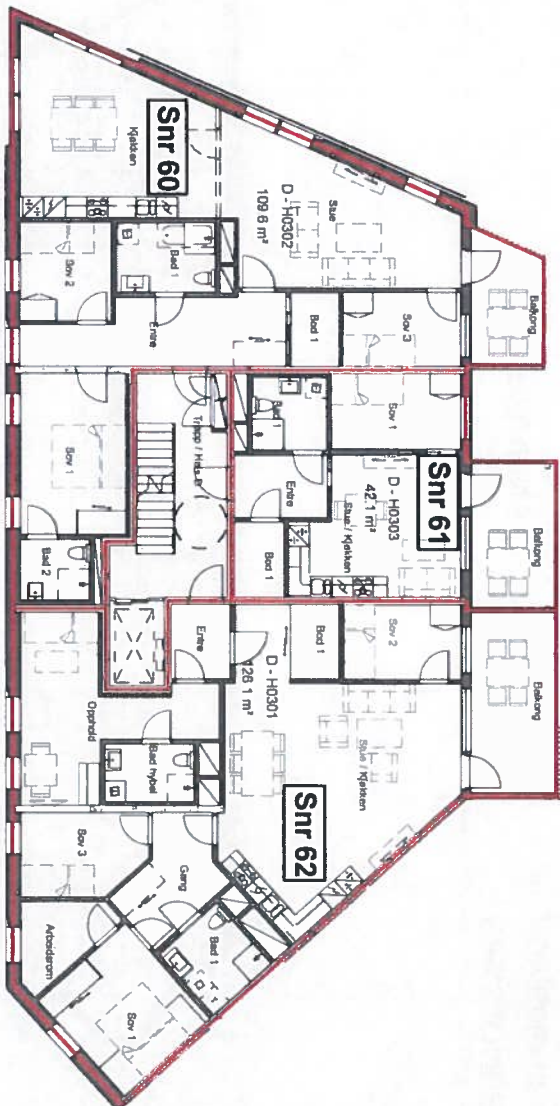
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
2. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmmo

SEKSJONERINGSPLAN

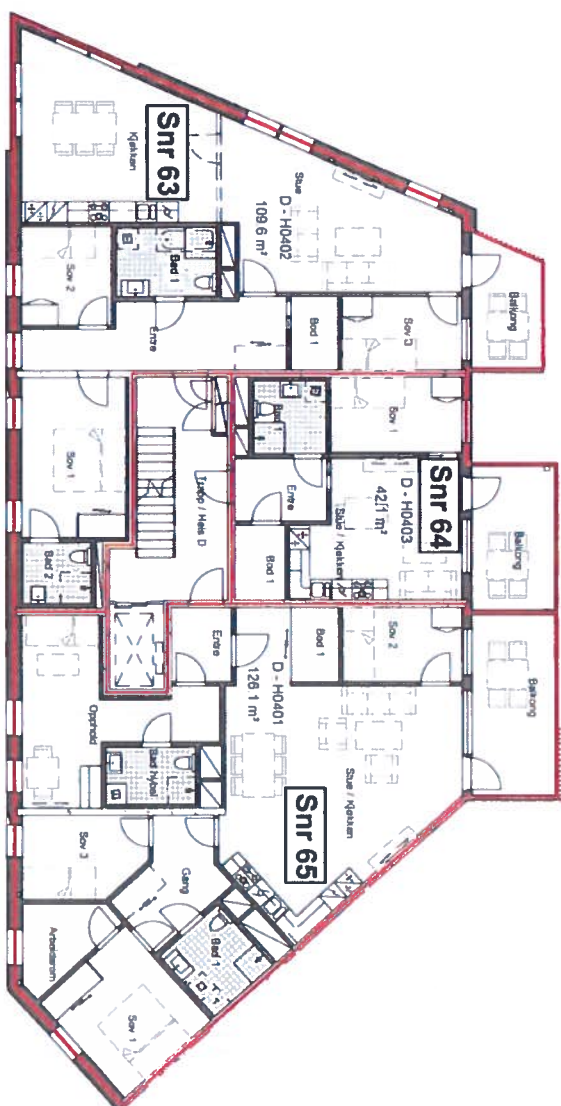
HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
3. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



VEDLEGG 27 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje/dekke



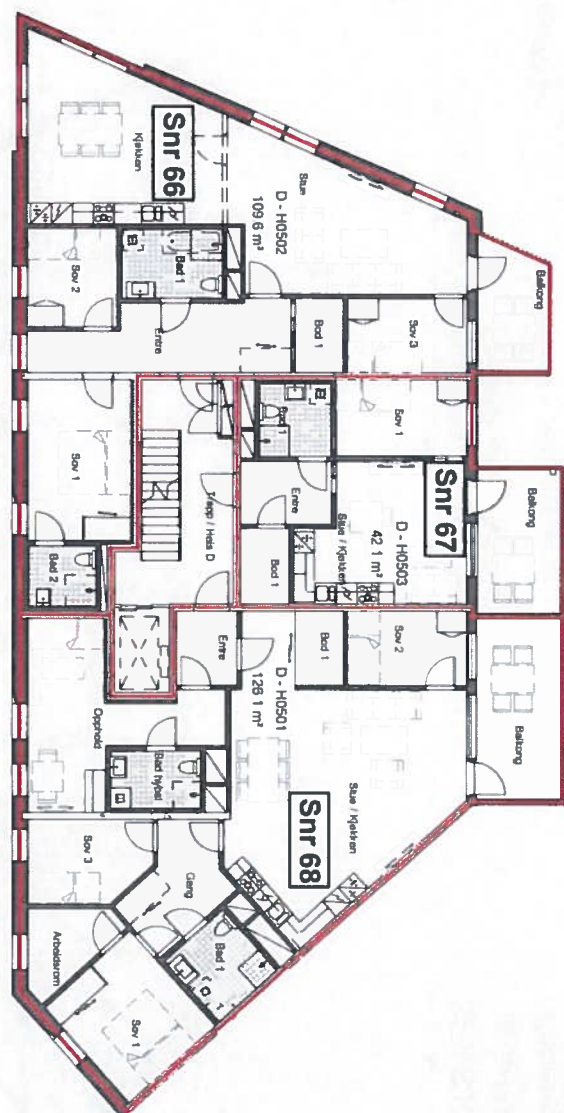
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
4. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke



JM Norge AS, Oslo
Mustad vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

SEKSJONERINGSPLAN

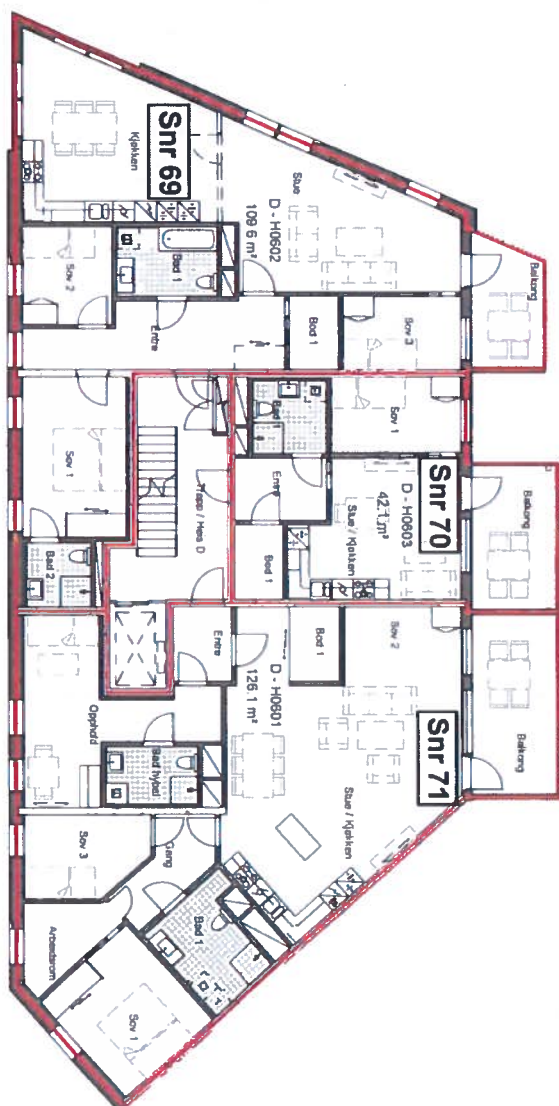
HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
5. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: - 2016

Sign:

Side: av



VEDLEGG 29 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjonsnummer
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke



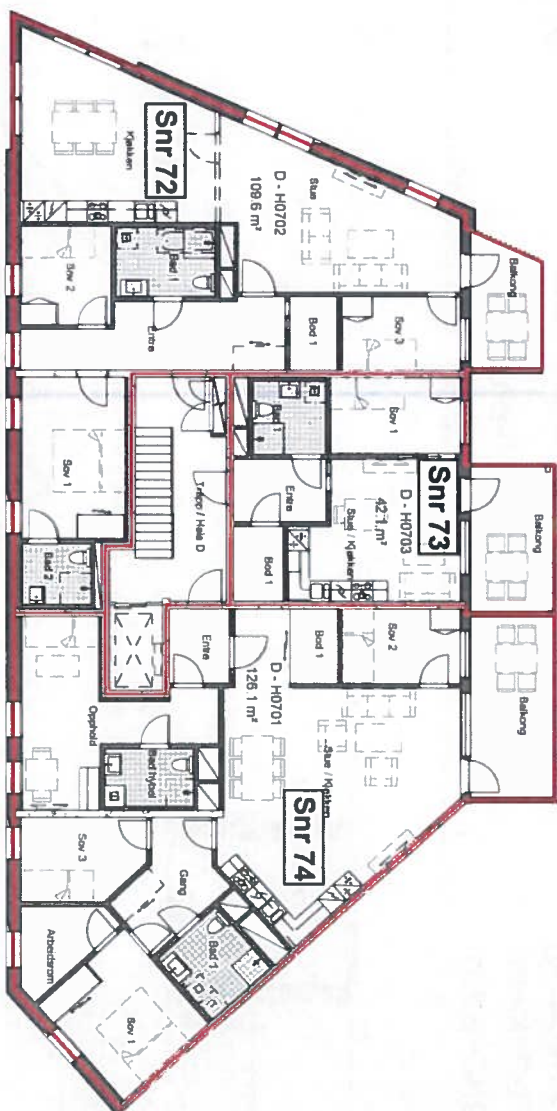
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
6. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



Målestokk 1:200 (A4)



JM Norge AS, Oslo
Møstads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmo.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Snr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Snr 1 Tilleggsareal på bakkeplan/ garasje-dekke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III
Gladengveien 22
GNR. 122, BNR 183
7. etg. Inngang fra gårdstunet
Dato: - 2016

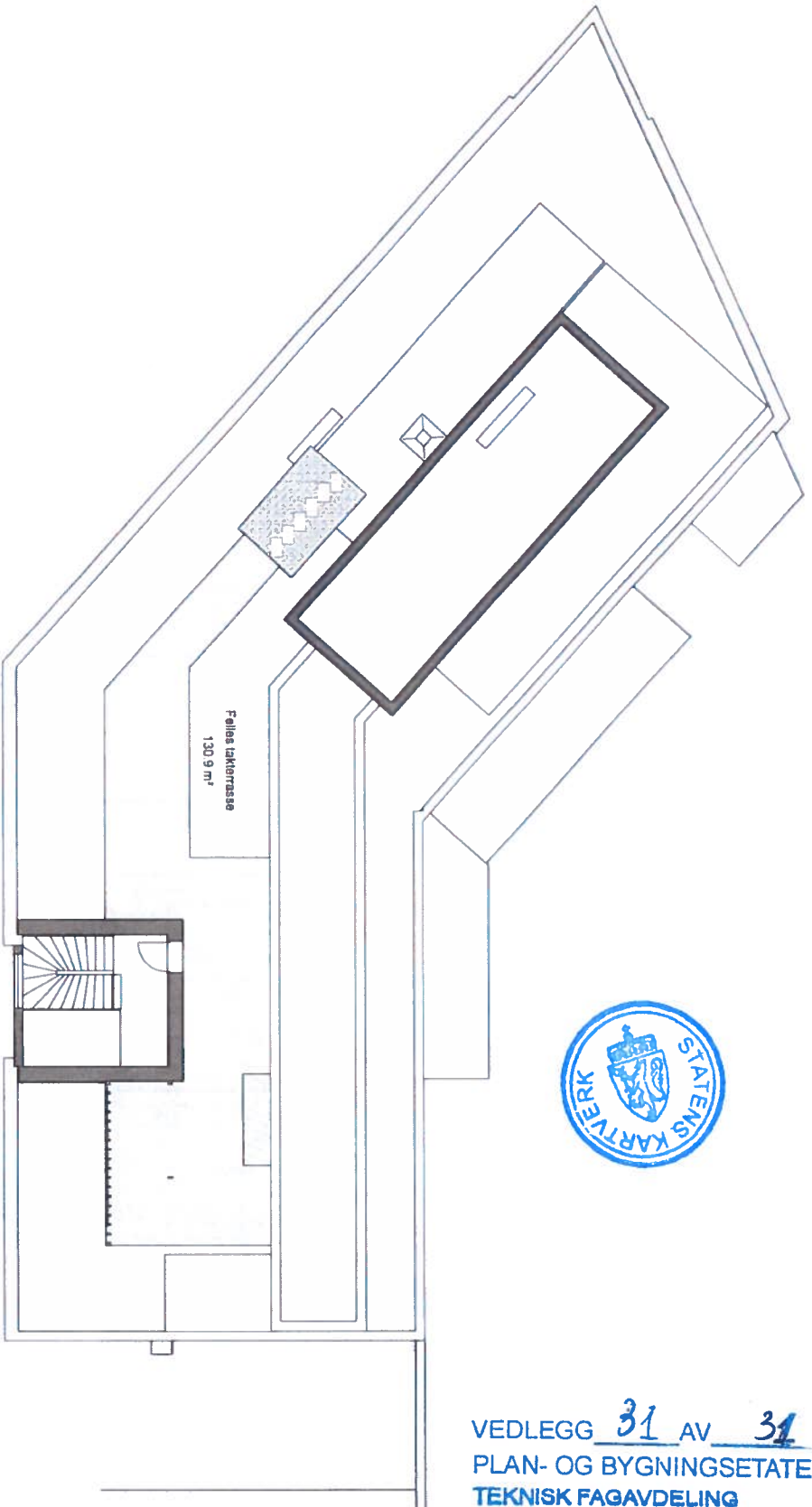
Sign:

Side: av

VEDLEGG 30 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 31 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk

TEGNFORKLARING

-  Seksjonsgrense
-  Seksjonsnummer
-  Tilleggsareal til seksjon
-  Tilleggsareal på bakkeplan/ garasjedecke

SEKSJONERINGSPLAN

HOVINBEKKEN III

Grenseveien 61 C

GNR. 122, BNR 183

Takplan, Oppgang C og D

Dato: / - 2016

Sign:

Side: av



JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

Tilstandsrapport

📍 Gladengveien 22, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 183, snr. 63

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 116 m²



Befaringsdato: 19.12.2023

Rapportdato: 12.01.2024

Oppdragsnr.: 14146-1511

Referansenummer: EU3112

Autorisert foretak: Martens Takst og Byggkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens



MARTENS
TAKST OG BYGGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Martens Takst og Byggkonsult AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



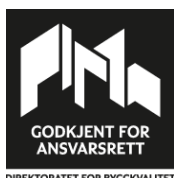
Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

Balkong på 7 m2. Utført på betong dekke.
Treheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong.
Rekkverk i stål med stående spiler.

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Frittstående dekker utført i armert betong.
Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.
Vegger: Fliser.
Tak: Sparklet og malt gips.
Elektriske varmekabler. Flislagt gulv.
Plastluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne kasse. Vegghengt servant. Vegghengte dusjdører i glass.
Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerom. TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.
Vegger: Fliser.
Tak: Sparklet og malt gips.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Plastluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne kasse. Vegghengt servant. Arbeidsbenk. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående badekar.
Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøll/frys.

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap i bad og på vegg utenfor bad/vaskerom. Med stoppekraner.
Det er etablert rør i rør system.
Automatisk vannstoppersystem på kjøkken.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har balansert ventilasjon.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.
Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer.
Elektrisk gulvvarme i bad
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

BOD

Bod i kjeller på 7 m2

GARASJE

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Med el bil lader.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

[Gå til side](#)

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4	109	0	0	109
Kjeller	0	7	0	7
Sum	109	7	0	
Sum BRA	116			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

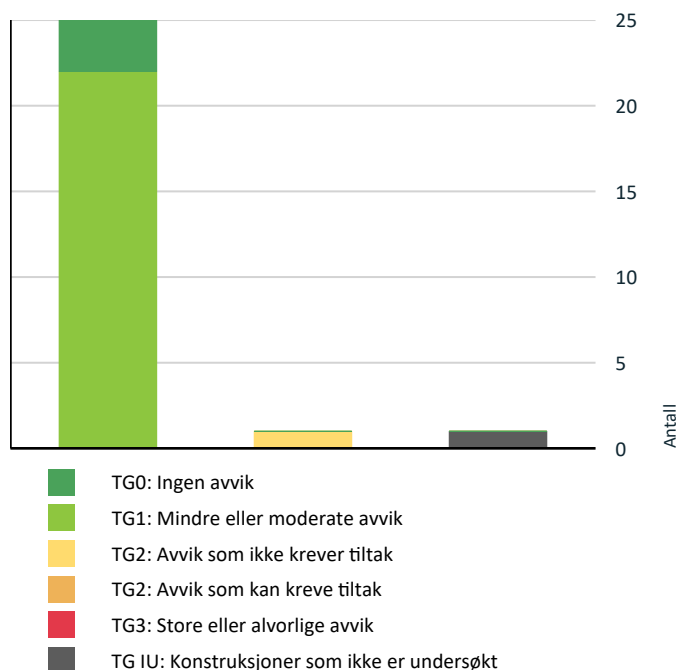
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

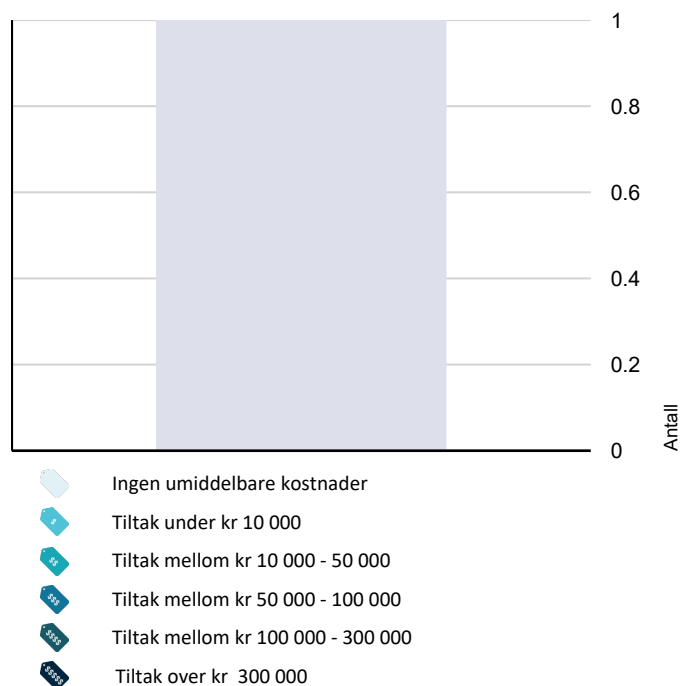
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Det er utført normalt vedlikehold. Fremstår i god stand.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7 m2. Utført på betong dekke. Treheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med stående spiler.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp

Tilstandsrapport

VÅTROM

4 > BAD

Generell

TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips.

4 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Elektriske varmekabler. Flislagt gulv.

4 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt.



4 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med utenpåliggende susterne kasse. Vegghengt servant. Vegghengte dusjdører i glass.

Tilstandsrapport

4 > BAD

Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

4 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger går mot yttervegger/leilighetsskillevegg. Vegg mot soverom med fordelerskap og tekniske føringer i vegg.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

4 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom. TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4 > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips.

4 > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

4 > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt.

Tilstandsrapport



4 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne kasse. Vegghengt servant. Arbeidsbenk. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående badekar.

4 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

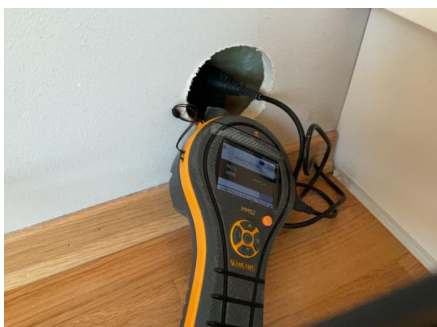
4 > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Borret i vegg mot dusjsone fra kjøkkenvegg.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

4 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøl/frys.

Lite område underside benkeplate med svell grunnet vanndamp,

4 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Fordelerskap i bad og på vegg utenfor bad/vaskerom. Med stoppekraner. Det er etablert rør i rør system. Automatisk vannstoppersystem på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

For å ivareta rør i rør systemets funksjon.

Eventuell lekkasje i rør i rør systemet vil kunne føre til lekkasjevann i kjøkken. Det bemerkes forøvrig at det er etablert elektrisk vannstoppersystem som vil kunne hindre eventuell vannskade fra kaldtvannsrør. Ved lekkasje i varmtvannsrør vil ikke lekkasjen stoppes av dette systemet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Under kjøkkenbenk. Synlig vannrør og automatisk vannstoppersystem.



Fordelerskap i gang utenfor bad/vaskerom

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad, bad/vaskerom og i kjøkkenskap med vask.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2018 El anlegg fra byggeår. Mindre endringer ble utført rett etter overtakelse. Samme firma.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja El anlegg fra byggeår. Mindre endringer ble utført rett etter overtakelse. Samme firma.

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

Ja El anlegg fra byggeår. Mindre endringer ble utført rett etter overtakelse. Samme firma. Dokumentasjon i sikringsskap.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei (iflg eier)

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei (iflg eier)

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

Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4	109			109	7	
Kjeller		7		7		
SUM	109	7			7	
SUM BRA	116					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4	Soverom , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bad, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør. Mulighet for lading av framkomstmiddel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2023	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Mohammad Almas Jabbar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	183		63	3471 m ²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Gladengveien 22

Hjemmelshaver

Jabbar Mohammad Almas, Jabbar Najla

Boligselskap

Sameiet Hovinbekken III

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS, Postboks 6666 St Olavs
Plass, 0129 OSLO

Organisasjonsnr

919035706

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	19.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	19.12.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	12.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU3112>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN III

*Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i årsmøte 2.april 2019 og ekstraordinært årsmøte 28.08.2019.*

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken III (nedenfor kalt HBIII), og har gnr 122 bnr 183 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 22.03.2017. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BTA (eksklusive balkonger). Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod som tilleggsdel

Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel
- Bod som tilleggsdel i kjeller
- 3 p-plasser i garasje som tilleggsdel

De som har kjøpt garasjeplass har bruksrett til garasjeplass. Det utstedes bruksrett-erklæringer fra selger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsføre

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheterne og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheterne og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

2.3.2 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.3 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.4 Skilting

Eier av Næringsseksjonen har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningsskilt (med eller uten belysning) for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styre. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheterne

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og dør til bod.

Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder rør og radiatorer for oppvarming, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet, det samme gjelder for utskiftning av sluk. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr. fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-kontobeløp fastsatt av styret (andel felleskostnader). Endring av à-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for seksjonene med mindre annet følger av vedtektene. Eierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til Næringsseksjonen, skal disse betales av eieren av denne seksjonen. Når det gjelder kostnader som kun påløper for Boligseksjonene, renhold og drift av Boligseksjonenes fellesarealer, skal Næringsseksjonen ikke betale for disse.

Drift, vedlikehold og utskiftninger av heiser mellom garasjen og boligene dekkes i sin helhet av Sameiet Hovinbekken III.

4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken III

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk for næringsseksjonen blir målt og avregnet én gang årlig, hvorefter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir inn krevet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

6. ÅRSMØTET

6.1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig- eller næringsseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling til årsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk ved epost eller på annen måte. Seksjonseierne er ansvarlige for å oppdatere all kontaktinformasjon til styret og forretningsfører. Dog skal innkalling sendes pr brev til dem som måtte ønske det, og de er ansvarlige for at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekt adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

6.4.2 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

6.4.3 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

6.4.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige

6.4.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

6.4.6 Protokoll

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

7 STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR STYRET

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38 .

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalg ved tvangssalg ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges .

16. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av inngangspartiene i sameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldene lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91230216
Adresse	Gladengveien 22		
Postnr.	0661	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 3 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	86510994
Selger 1 Fornavn	Mohammad Almas	Etternavn	Jabbar
Selger 2 Fornavn	Najla	Etternavn	Jabbar

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/fornytt?

☐ 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 Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Årlig kontroll i regi av styret av både el-anlegg, ventilasjon og annet.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ladeboks er klar for bruk

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 Kommentar

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 Kommentar

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 Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

I en annen oppgang i bygget, og styret ryddet opp i det og forebyggende tiltak ble innført i samtlige leiligheter.

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 forsikringsselskapet, 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene her: 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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

Eie Ensjø
v/Ensjø Eiendomsmegling AS
Gladengveien 24
0661 OSLO

Att: Argjenda Krasniqi

Oslo, 02.01.2024

Deres ref: 91-23-0216
Vår ref: 539-1-63
Eiendommens navn: Sameiet Hovinbekken lii
gnr 122 bnr 183 snr 63 i OSLO kommune
Adresse: Gladengveien 22, 0663 OSLO
Org. nr.: 919035706
Selger: Jabbar, Najla
Jabbar, Mohammad Almas

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86510994

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Andel Fjernvarme	kr	1 232,00
Fellesutgifter leiligheter	kr	982,00
Internett	kr	389,00
Garasje	kr	200,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 133,00

Totalt	kr	5 936,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 17 905,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Mohammad Almas Jabbar

Mobil: 98622996

E-post: styret@hovinbekken3.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Garasje:

Se vedtektenes § 2.1

Vi ber megler være behjelpelig med å innhente bruksrett til eventuell garasje fra selger, påføre transport av denne til ny eier og få selgers/kjøpers signaturer.

Kopi bes sendt oss.

Ved salg av kun garasjeplass beregnes et halvt eierskiftegebyr.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

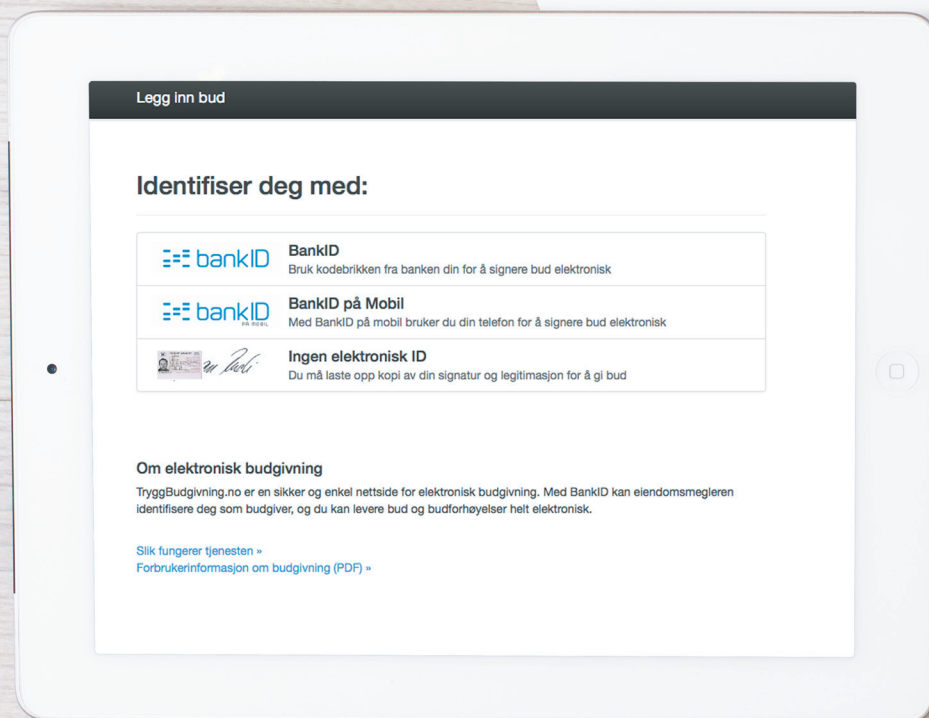
Vedlegg.
Kopi styrets leder.

王

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3215033/zthfafpnmz>
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 avvike 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.



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

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 rettsvister.

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](https://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 salgsopplysninger, 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 eiendomsmegleren 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salgssoppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo 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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no



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



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 bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no