Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

OLE JACOB BROCHS GATE 9

PRISANTYDNING
14 400 000,-

Påkostet familiebolig over tre plan. Balkong. 2 bad, 3 oppholdssoner og spesialtilpassede løsninger. Rolig.

BRA-I
112 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Ole Jacob Brochs gate 9 – en lys og påkostet familiebolig over tre plan i klassiske Lindern. Her får du en sjelden kombinasjon av to soverom, to innrede rom, to bad, balkong og flere oppholdssoner, i rolige og grønne omgivelser. Boligen er gjennomført med spesialtilpassede løsninger, blant annet plassbygde møbler av SHA Prosjekt og kjøkken med eikefronter fra Studio10 / Jøndal&Hoff. Hovedetasjen har ca. 2,8 m himlingshøyde, peisovn og direkte utgang til en solrik balkong.

Høydepunkter:

- Townhouseføelse
- To soverom, to innrede rom og tre oppholdssoner
- Hovedetasje tegnet av Alex Ark
- Solrik balkong med utgang fra kjøkken/spisestue
- Kjøkken med eikefronter fra Studio10 / Jøndal&Hoff
- Plassbygde møbler av SHA Prosjekt
- To bad, oppgradert i 2018
- Peisovn og luftig romfølelse med ca 2,8m himlinghødye
- Walk-in-garderobe ved hovedsoverom
- Frodig bakhage og svært rolig beliggenhet
- Bygård med rehabilitert fasade, nytt tak og nye vinduer i 2020/2021
- Stor kjellerbod på ca. 12 m²

Velkommen til visning.

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Andel**
Bruksareal (BRA)	**124 m²**
BRA-I	**112 m²**
BRA-E	**12 m²**
Tomteareal	**765 m²**
Antall rom	**6**
Antall soverom	**2**
Etasje	**3**
Byggeår	**1920**
Energimerking	**G - Red**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 14 400 000,-**
Andel fellesgjeld	**kr 532 566,-**
Andel fellesformue	**kr 105 454,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 9 211,-**
Primær formuesverdi	**kr 3 780 000,-**
Sekundær formuesverdi	**kr 14 400 000,-**

Omkostninger

Pantattest kjøper	**kr 297**
Boligkjøperforsikring	**kr 9 900**
Tinglysing pantedokument	**kr 545**
Tinglysing skjøte	**kr 545**
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	**kr 8 406**
Dokumentavgift	**kr 0**

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Entré:

Leiligheten går over 3. etasje, loft og hems. Entréen er romslig og funksjonell, med flislagt gulv og varmekabler. Her er det godt med garderobeplass for en familie. Den lukkede trappen leder videre opp til loftsetasjen og er utformet som et markant møbel i

rommet. Fra entréen er det naturlig adkomst videre til kjøkken, stue, hovedsoverom og bad.

Kjøkken med spisestue:

Hovedetasjen med nytt kjøkken, gang og soverom ble tegnet av Alex Ark. Kjøkkenet, med eikefronter fra Studio10 Arkitekter / Jøndal&Hoff, har et rolig, møbelpreget uttrykk. Fraværet av tradisjonelle overskap gir en åpen romfølelse, mens høyskapene er samlet på én side. Den U-formede innredningen gir gode arbeidsflater og godt med oppbevaring. Benkeplaten er i kompositttstein, med underlimt stålkum og integrert induksjonstopp med avtrekk. Videre er kjøkkenet utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

En peisovn er plassert i fin høyde ved spiseplassen og gir både varme og fint lysspill. Herfra åpner tofløyede glassdører direkte mot balkongen. Kjøkken og spisestue er en naturlig del av hovedetasjens sosiale sone, med lang siktlinje videre gjennom oppholdsrommene.

Stue:

Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkken og spisestue som gir en siktlinje på rundt 8,5 meter og understreker bredden og romfølelsen i etasjen. Himlingshøyden er på ca. 2,8 meter.

Store vindusflater fra flere retninger gir et skiftende lys gjennom dagen. Gulvet er belagt med én-stavs parkett, mens vegger og himling har pussede og malte overflater.

Boligen har flere spesialtilpassede løsninger. En plassbygget sittebenk er utført av møbelsnekker Svend Helge Aagaard, og er utformet med oppbevaring som blant annet egner seg for LP-plater. Belysningsplanen er utarbeidet av Alex Ark, med integrerte spotter fra Nordesign. Sammen med kjøkkenet gir dette hovedetasjen et helhetlig og gjennomarbeidet uttrykk.

Balkong:

Fra spiseplassen er det direkte utgang til en overbygget balkong på ca. 1,7 m². Den ligger skjermet mot de grønne fellesarealene og har svært gode solforhold, med sol fra omtrent kl. 12.00 til 19.30 sommerstid. Balkongen er en av få private balkonger i Lindern Kvartal III.

Dekket ble fornyet i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2021 og er belagt med tretremmer.

Hovedsoverom – 3. etasje:

Hovedsoverommet ligger skjermet og rolig til, med utsyn mot frodige omgivelser og svært lite innsyn. Rommet har et mykt, helhetlig uttrykk med spesialtilpassede løsninger og integrert sengeramme.

I direkte tilknytning ligger en walk-in-garderobe med god oppbevaringskapasitet. Garderobeinnredningen har trefinerte og glatte fronter, med klesheng, hyller og skuffer.

Rommet ligger der boligens opprinnelige kjøkken var plassert. Dagens eier har flyttet kjøkkenet til den sosiale delen av hovedetasjen og etablert soverommet på den tidligere kjøkkenplassen.

Bad – 3. etasje:

Badet ble renovert i 2018 av HS Bygg Entreprenør AS. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse fra utførende er fremvist.

Badet har flislagt gulv med varmekabler, pussede og malte våtromsplater og nedforet himling med innfelte spotter. En nedsenket dusjsone har rennesluk, regndusj, hånddusj og innfellbare glassvegger. Videre er rommet innredet med vegghengt toalett og veggmontert servant. En egen nisje gir plass til vaskemaskin og tørketrommel, med integrerte skap i trefinert utførelse. Elektrisk avtrekksvifte er montert i veggen.

Loftstue:

Trappen fra hovedetasjen leder opp til en egen barne- og ungdomssone på loft og hems. Loftsetasjen rommer stue, et soverom, to innrede rom som benyttes som soverom og bad, og gir familien en tydelig oppdeling mellom hovedetasjens oppholdsrom og en mer tilbaketrukket sone.

Loftstuen har skrå himling, synlige bjelker og god høyde i den sentrale delen av rommet. Takvinduer fra 2020 slipper inn godt med dagslys ovenfra og er utstyrt med solskjerming. Den åpne himlingen og tretrappen videre opp til hemsen gir rommet ekstra volum. Her er det god plass til sofagruppe og TV-sone.

Et soverom og to innrede rom på loftet:

Et soverom og to innrede rom ligger samlet rundt loftstuen. Skråtakene gir rommene særpreg, samtidig som arealene er godt utnyttet med plass til både seng, skrivebord og oppbevaring.

Alle rommene har takvinduer som gir godt overlys. Vinduene er fra 2020 og har dype, skrå vindussmyg som trekker dagslyset videre inn i rommene. Ett av rommene har sengen naturlig plassert under skråtaket, mens de øvrige har gode soner for skrivebord og garderobe. Et synlig, isolert røykrør går gjennom ett av rommene.

Bad – loft:

Loftsetasjen har eget bad, bygget nytt i 2018 av HS Bygg Entreprenør AS. Badet har flislagt gulv med varmekabler, pussede og malte veggflater og innfelte spotter.

Innredningen består av vegghengt toalett, veggmontert servant og dusjsone med rennesluk, regndusj, hånddusj og innfellbare glassvegger. Elektrisk avtrekksvifte er montert i himlingen. Fall mot sluk er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende, og det ble ikke påvist fukt eller avvik ved hulltaking i det kontrollerte området.

Hems:

Fra loftstuen leder en malt tretrapp videre opp til hemsen. Hemsen er innredet som en tredje oppholdssone og fungerer godt som TV-stue, lekeområde eller et mer tilbaketrukket rom for familiens større barn.

Skråtaket gir en lun romfølelse, mens åpningen mot loftstuen binder etasjene sammen. Hemsen har 7 m² BRA-i og ca. 14 m² gulvareal, slik at den reelle gulvflaten er vesentlig større enn det måleverdige arealet.

Fellesarealer og bakhage:

Borettslaget har store og grønne fellesarealer. Bakhagen er skjermet fra gaten og består av plener, modne trær og variert beplantning. Her er det sittegrupper, sykkelparkering og lekearealer med blant annet sandkasse og huskestativ. Det gir et rolig uterom rett utenfor boligen, godt egnet for familier med barn.

Bygården:

Den klassiske bygården er fra 1920. I 2020/2021 ble det gjennomført omfattende utvendig rehabilitering. Fasaden ble reparert og pusset på nytt, skadet tegl og fuger ble utbedret, og bygget fikk nytt tak med ny takpapp, lekter, takstein, beslag, takrenner og nedløp. Pipene over tak ble samtidig revet og bygget opp på nytt.

Loftet er tidligere utbygget, og det foreligger ferdigattest.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: To baderom totalrenovert i 2018.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Samsvarserklæring fra baderomsentreprenør og elektriker.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
Ja.
Beskriv arbeidet som er utført: Membran lagt etter leverandørens anvisning av kvalifisert personell.

Ble sluk skiftet?
Ja.
Beskriv arbeidet som er utført: Finner ikke dokumentasjon på dette.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler lagt, jordfeilbryter installert.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Samsvarserklæring, dokumentasjon for varmekabler og sjekkliste for DEVI varmesystemer.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?
Ja.
Beskrivelse: Beboer i leilighet under har opplevd lekkasje to sin leilighet under kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Dette er forsøkt løst med varmekabler i takrenne, og er under oppsyn av sameiet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Fasader er totalrenovert.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei.
Forklar: Front entreprenør.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Økning av overbelastningsvern fra 32A til 50A.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Faktura

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
Ja.
Av hvem?: Elvia AS
Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Delvis

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

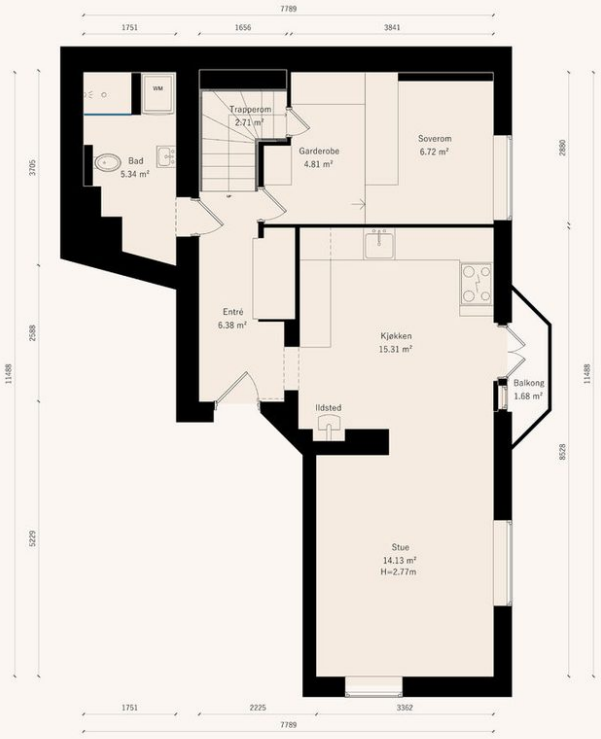
Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI



Les mer om arealberegningen



Ole Jacob Brochs gate 9

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa















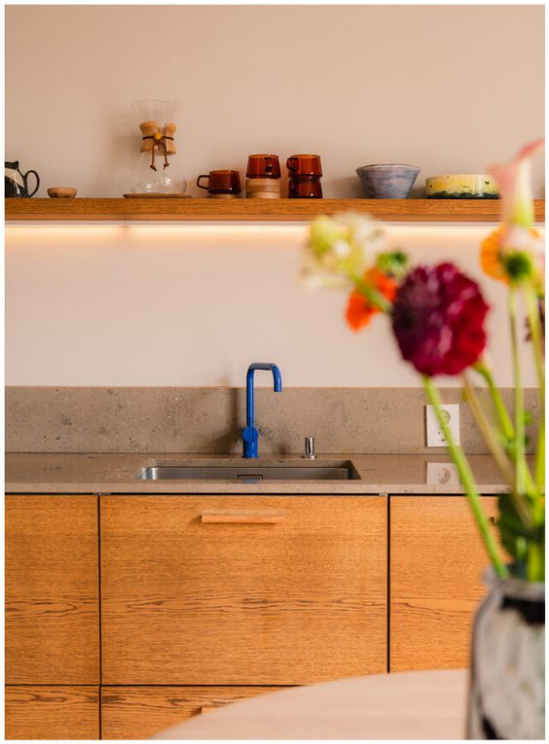
















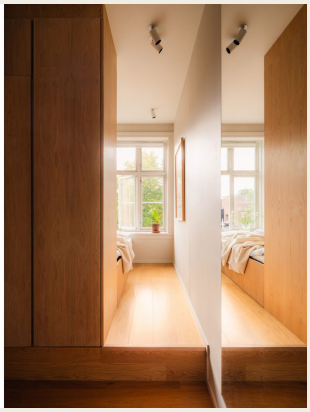






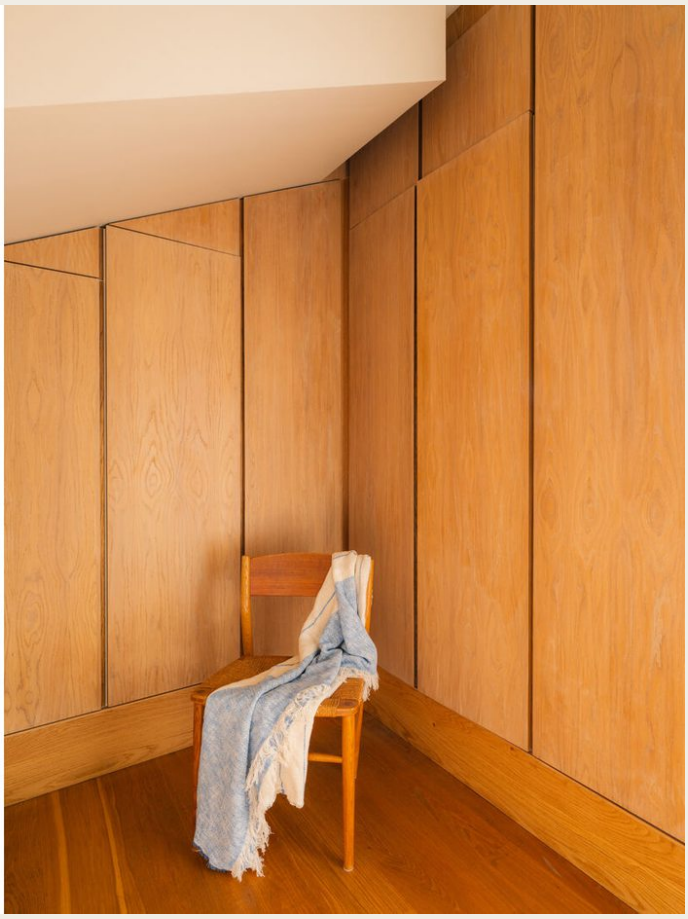








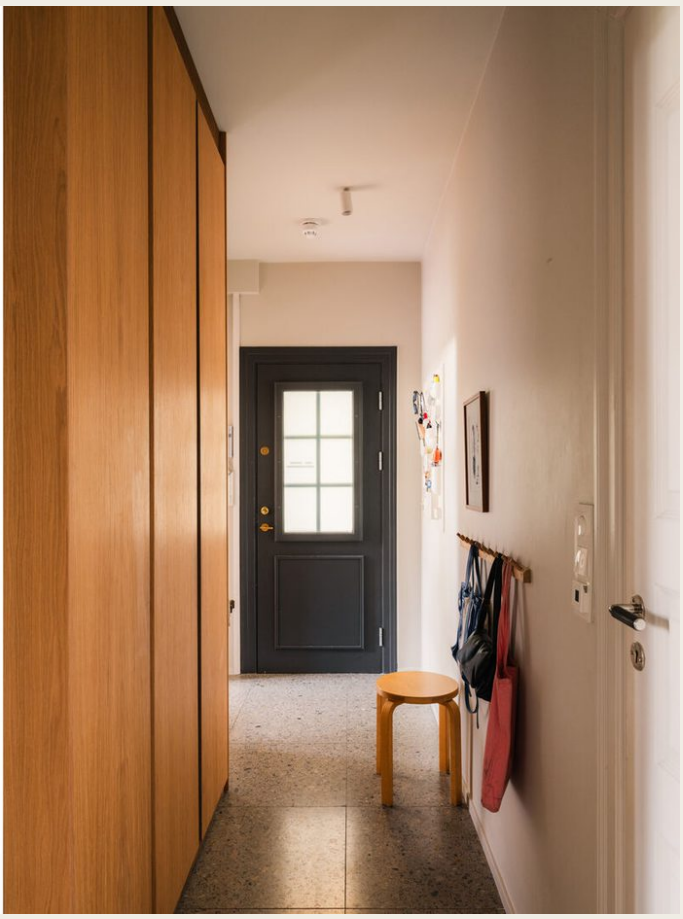




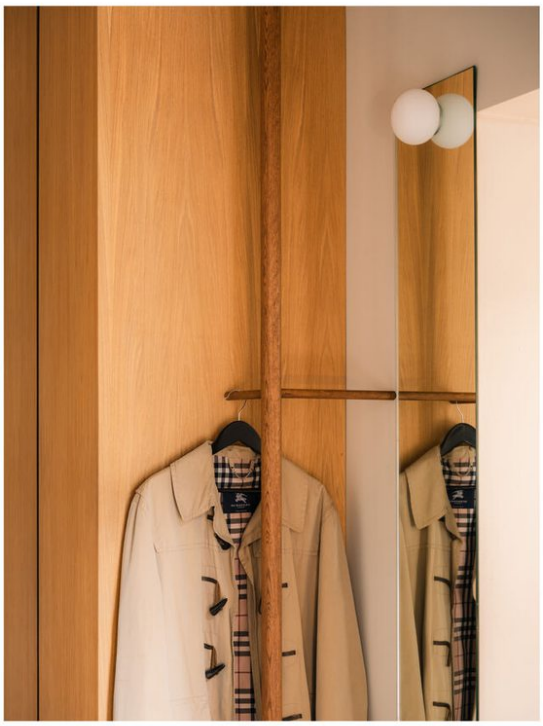




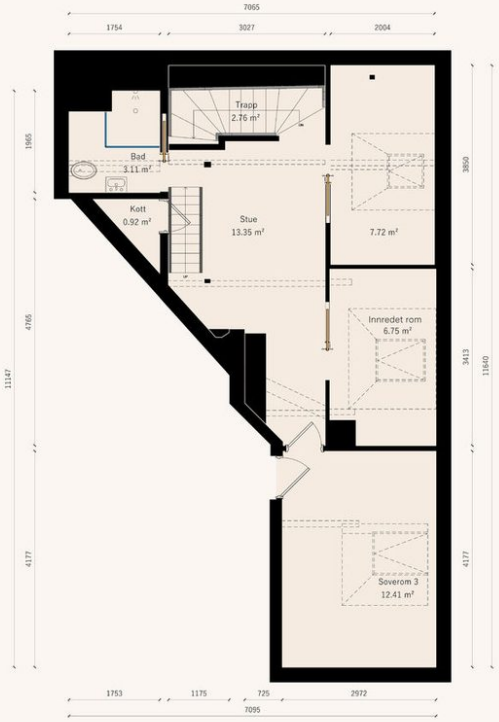








Les mer om arealberegningen



Ole Jacob Brochs gate 9

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa


Nice




VAN GOGH





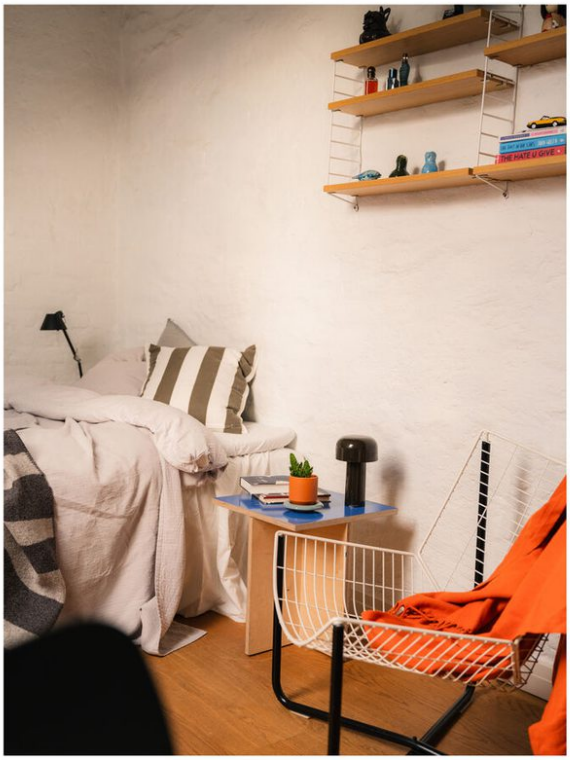
















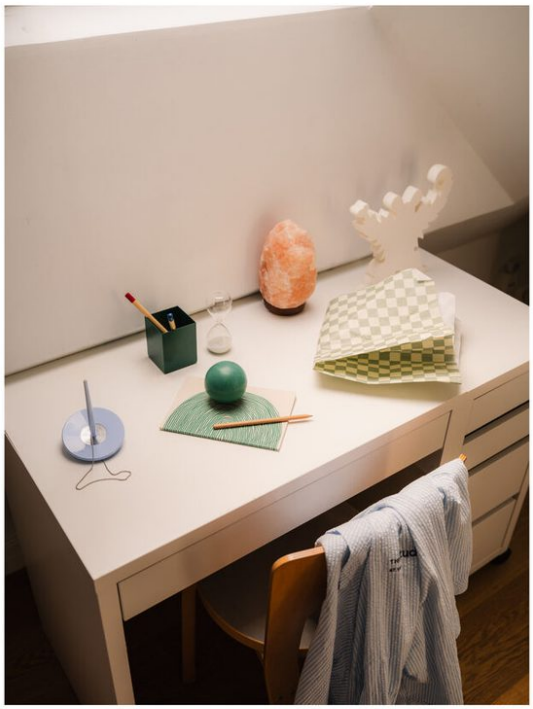




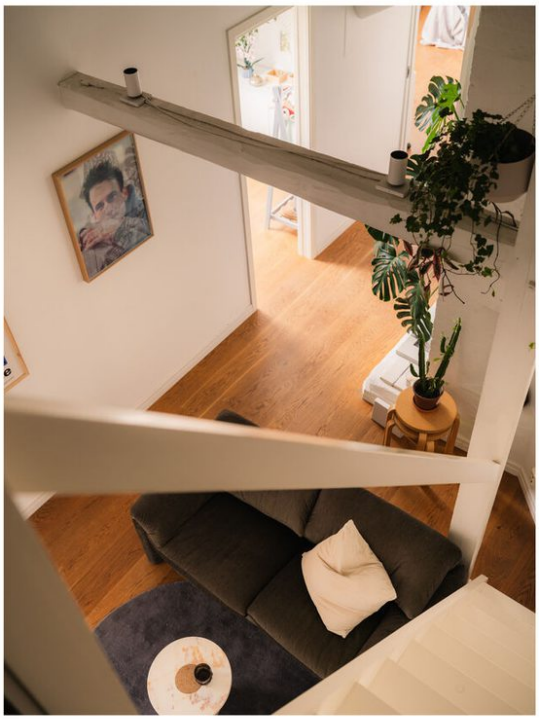




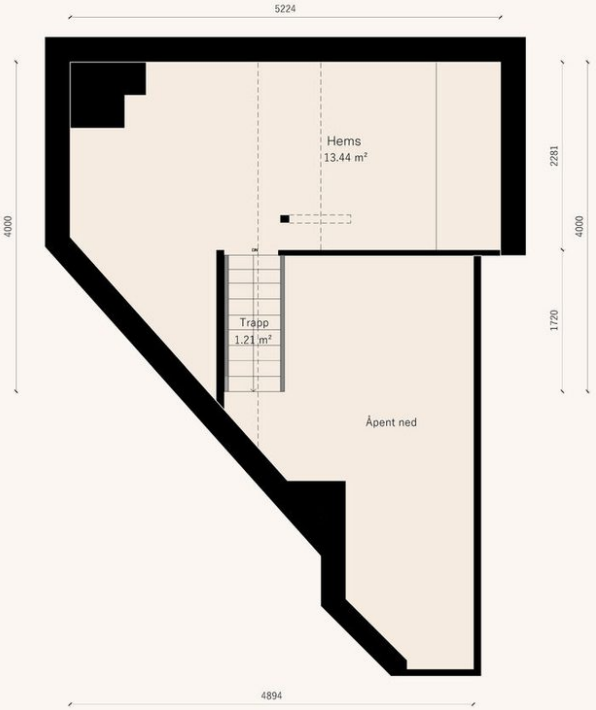








Les mer om arealberegningen



Ole Jacob Brochs gate 9

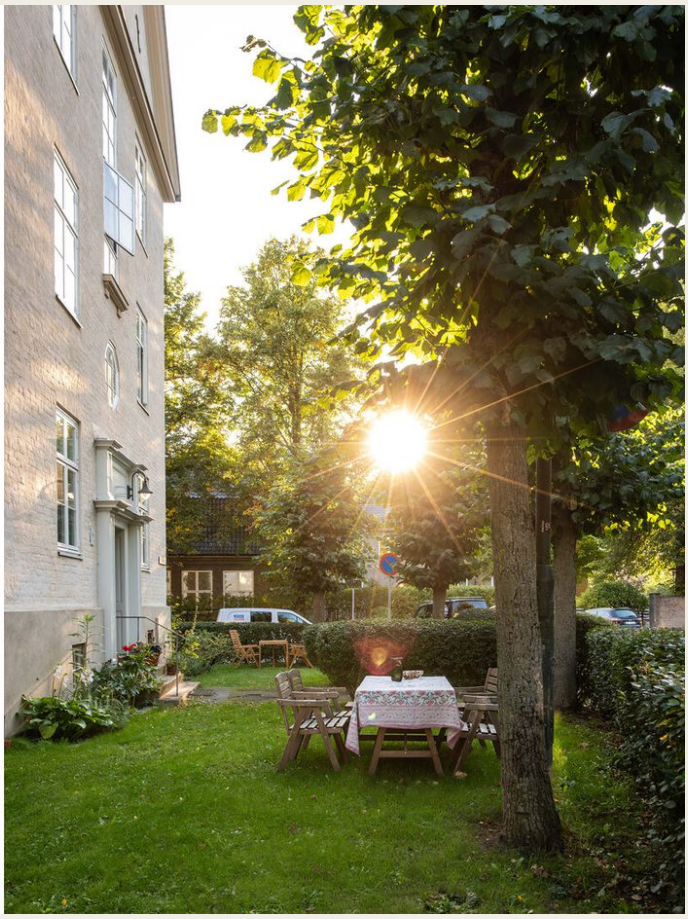
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





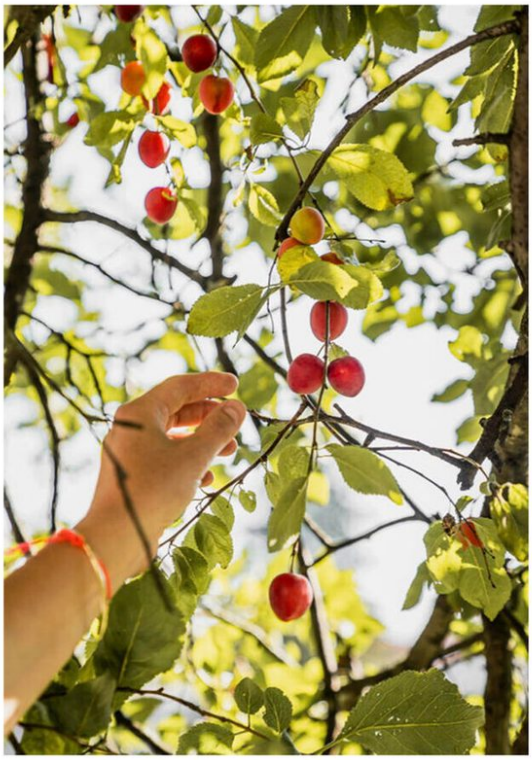












BELIGGENHET

Lindern og Adamstuen:

Ole Jacob Brochs gate ligger midt i Lindern Hageby, mellom Adamstuen, St. Hanshaugen og Ullevål. Området er preget av klassisk 1920-tallsbebyggelse, rolige gater og store, grønne gårdsrom. Samtidig har Adamstuen og Lindern de siste årene fått et stadig bedre utvalg av restauranter, bakerier, kaffebarer og lokale møteplasser.

Her bor man sentralt, men uten den tette byfølelsen. Det er kort vei til parker, skoler og barnehager, samtidig som St. Hanshaugen, Bislett, Majorstuen og Blindern enkelt nås til fots eller på sykkel. Sentrum ligger få stopp unna med buss eller trikk.

Lindern Kvartal III og bakhagen:

En viktig del av bokvaliteten ligger innenfor selve kvartalet. Bak bygårdene åpner det seg en stor, skjermet og frodig felles hage med brede gressflater, gamle trær, sittegrupper og lekeområder.

For en barnefamilie fungerer bakgården nærmest som en forlengelse av boligen. Barna kan møte venner og leke rett utenfor døren, mens de voksne har grønne utearealer som inviterer til både rolige ettermiddager, middag ute og sosialt samvær. Det er nettopp kombinasjonen av dette skjermede hagebylivet og nærheten til resten av byen som gjør Lindern spesielt.

Adamstuen i utvikling:

Området rundt den tidligere Veterinærhøgskolen er i ferd med å bli en stadig mer åpen og levende del av Adamstuen. De historiske bygningene og grønne arealene har fått nye funksjoner, og området rommer i dag blant annet servering, trening, arbeidsplasser, undervisning og ulike arrangementer.

Jubel har etablert seg som et uformelt samlingssted med mat, drikke, uteservering og takterrasse. Området brukes også til markeder og andre lokale aktiviteter. Videre utvikling av den gamle Veterinærhøgskolen legger opp til flere boliger, arbeidsplasser, offentlige tilbud, grønne byrom og møteplasser, samtidig som den historiske bebyggelsen skal bevares.

Mat, kaffe og sosialt:

Nærmiljøet har de siste årene fått flere nye steder som gjør at man ikke trenger å dra til sentrum for en god middag, kaffe eller et glass vin. I Geitmyrsveien ligger The Little Wolf, en liten nabolagsrestaurant med middelhavsinspirert kjøkken og fersk pasta. Like i nærheten ligger Håndbakt Lindern, et lokalt surdeigsbakeri og kaffested med ferske bakevarer og uformell atmosfære.

På Adamstuen finner man blant annet Ansjosen, Oslo Raw og flere kaffesteder, mens Ullevålsveien videre mot St. Hanshaugen byr på Java og Smalhans. Litt lenger ned ligger St. Lars, Grotto, Tranen og Merkur. Utvalget gjør området like godt egnet til morgenkaffe og ferskt brød som til en spontan middag eller kveld ute.

Skole og oppvekst:

Adressen sokner til Ila skole, en veletablert barneskole for 1.–7. trinn ved St. Hanshaugen, rundt 13 minutters gange fra boligen. Ila skole har et godt lokalt renommé og er en skole mange familier i området har et nært forhold til. Skolen har et bredt elevmiljø og legger vekt på fellesskap, læring og et trygt skolemiljø.

For familier med yngre barn ligger flere barnehager bare fire til fem minutters gange unna. Fagerborg skole for ungdomstrinnet ligger rundt ti minutter unna, mens også Marienlyst og flere øvrige skoler ligger innen kort gang- eller sykkelavstand.

Nabolaget vurderes høyt når det gjelder både opplevd trygghet og kvalitet på skolene, noe som underbygger Lindern og Adamstuen som et godt og etablert oppvekstområde for barnefamilier.

Barn og fritid:

Mye av fritiden kan foregå i nærområdet. Idioten ligger rundt fem minutters gange unna og byr på store gressflater, ballspill, lek og aking om vinteren. Like ved ligger Geitmyra skolehager og Geitmyra matkultursenter for barn.

Stensparken, Blåsen og St. Hanshaugen gir ytterligere grønne områder innen gangavstand, mens Bislett Stadion ligger nært for løping og aktivitet. Det finnes også flere treningssentre og aktivitetstilbud i området.

Hverdagsservice og handel:

Dagligvarehandelen er enkel, med Joker i både Fayes gate og Geitmyrsveien noen få minutters gange unna. Begge har søndagsåpent. På Adamstuen finnes ytterligere butikker og servicetilbud, mens St. Hanshaugen, Thereses gate og Majorstuen gir et bredere utvalg av spesialforretninger, apotek, Vinmonopol og øvrig handel.

Gutta på Haugen ligger også innenfor naturlig gangavstand og er et populært stoppested for ost, spekemat, grønnsaker og andre gode råvarer.

Kollektivtransport:

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss 37 stopper ved Tannlegehøyskolen, rundt fire minutters gange fra boligen, og gir direkte forbindelse via St. Hanshaugen til sentrum og videre mot Nydalen. Trikk 17 og 18 fra Adamstuen ligger rundt seks minutter unna.

Til daglig er gange og sykkel minst like naturlig. Bislett, St. Hanshaugen, Blindern og Majorstuen ligger tett rundt Lindern, og sentrum nås raskt uten bil.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.09.2026:

Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betongkonstruksjoner. Yttervegger og bærende konstruksjoner i teglsten. Utvendige fasader er belagt med plater. Grunnmur av teglsten/natursten. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire. Det er registrert nivå- og høydeforskjeller på ca. 10-30 mm gjennom stuen og soverom på loft, noe som er normalt for eldre bygninger.

Vinduer:
Vinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2014. Takvinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2020. Solskjerming på takvinduer.

Dører:
Malte trefyllingsdører fra felles trappeoppgang i 3. etasje og loft. Brannglass i dør i 3. etasje. Enkelte dører tar noe i karm.

Terrassedør:
Balkongdør med malte dørrammer og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Balkonger / Terrasser:
Balkong på ca. 1,7 m² med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen er oppført i teglstenskonstruksjoner med pussede og malte overflater. Balkongdekket er malt og belagt med tretremmer. Nytt dekke ble lagt i forbindelse med fasaderehabilitering i 2021. Rekkverk på balkong er målt til ca. 0,72 meter fra tremmene.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.09.2026:

Vannledninger:
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer med stengeventil i vegg på dusjbad/wc. Lekkasjevarsler med magnetventil er montert i benkeskap på kjøkken. Synlig fordelingsliste over fordelingsstammer. Merking av fordelingsrør mangler.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken i plast. Åpent rennesluk i dusj med synlig membran under klemring i sluk.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk og ventilasjon. Tilluft og utlufting via balkongdør, vinduer, luftespalter i vindusrammer og gjennomstrømningsspalter under dørbladene. Elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg over dusj på dusjbad/wc i 3. etasje, og i himling over dusj på dusj/wc på loft. Luftespalte under dør på bad i 3. etasje er mindre enn anbefalt. Koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter på kjøkken. Det er kun kullfilterventilator og ingen forsert/mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Varmtvannstank:
194 liters varmtvannsbereder fra 12/2021 er montert på gulv i kott under trapp til 3. etasje. Berederen er montert til fast kontaktpunkt med av/på bryter. Synlig lekkasjevarsler med magnetventil på tilførselsrør.

Varme:
Oppvarming er basert på elektrisitet. Varmekabler i gulv i entré, ellers panelovner i oppholdsrom. Elektriske varmekabler/matter i gulv på bad.

Elektrisk anlegg:
Åpent og skjult elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang. Det er utført eltilsyn i regi av Elvia 03.10.2023. Det er registrert 'manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov', som gjelder 'manglende bruksanvisning for jordfeilbryter', og 'lys montert på takbjelke'. Det er utført elektroarbeider etter siste eltilsyn, bl.a. økt overbelastningsvern og montert taklampe på kjøkken. Arbeidene er utført av Fagerborg Elektriske AS.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHOLD

Leiligheten er en hjørneleilighet over to etasjeplan samt hems, og består av følgende rom:
3. etasje: entré, kjøkken med spisestue, stue, soverom, bad og kott.
Loft: stue, 1 soverom, 2 innrede rom benyttet som soverom og bad.
Hems: stue.

Balkong på ca. 1,7 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Borettslaget har 24 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitetsprinsipp med venteliste (det må påregnes lang ventetid).

For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser, og det er innført beboerparkering i området.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt U 0,7 - 1,5. Dette følger av reguleringsplan S-2255 «Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977, med endringer i S-2937. Planen er delvis opphevet av Kommuneplan 2015, men bestemmelsene gjelder fortsatt der de ikke er i strid med den nye planen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende) og er plassert i område U5 (Indre by).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen er bindende og gjelder som et supplement til eldre reguleringsplaner.

Reguleringsplanen (S-2255, § 7) tar ikke stilling til bevaring. Ved søknad om tiltak som innebærer riving eller endring av eksisterende bebyggelse, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsmyndighetene for å avklare eventuelle bevaringsinteresser før prosjektering.

Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2: Andre sikringssoner, jf. Kommuneplanen 2015–2030. Detaljerte retningslinjer eller restriksjoner for sonen er ikke spesifisert i de vedlagte dokumentene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

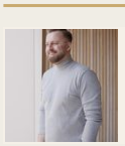
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad
Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

v 29.3, 12/10/2026, kl: 00:05

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0095
Addresse	Ole Jacob Brochs gate 9		
Postnr.	0454	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Waaler Kemp		
Selgers navn	Ida Halvorsen Kemp		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

5467358

Våtrom

Initialer selger:
A W
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

To baderom totalrenovert i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring fra baderomsentreprenør og elektriker.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt etter leverandørens anvisning av kvalifisert personell.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Finner ikke dokumentasjon på dette.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler lagt, jordfeilbryter installert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, dokumentasjon for varmekabler og sjekkliste for DEVI varmesystemer.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Beboer i leilighet under har opplevd lekkasje til sin leilighet under kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Dette er forsøkt løst med varmekabler i takrenne, og er under oppsyn av sameiet.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasader er totalrenovert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Front entreprenør.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Økning av overbelastningsvern fra 32A til 50A.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Delvis

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Anders Waaler Kemp*

Signert av *Ida Halvorsen Kemp*

Initialer selger:
A W
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO
OSLO kommune
gnr. 220, bnr. 84
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26114 **Eiendomsverdi ref nr:** AB9694

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og lys hjørneleilighet over to etasjeplan samt hems. Åpen liten balkong i hovedetasjen. Loftet er utbygget i regi av én tidligere eier. Leiligheten er gjennomgående ombygget, oppusset og våtrommene er renovert regi av tidligere eiere, senest i 2018. Dagens eier har flyttet kjøkkenet og etablert kjøkken i tidligere spisestuedel og etablert soverom med garderobe i den tidligere kjøkkendelen. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i mur-/betongkonstruksjoner. Etasjeskillere i betong. Utvendige fasader er belagt med plater.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg på våtrom i hovedetasjen er ikke utført på bakgrunn av omsluttende vegger i våtsoner vender mot naboleiligheten. Hulltaking i våtrom på loft er utført i vegg i trappegang, uten registrert fukt eller avvik i det kontrollerte området.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av nødvendige offentlige opplysninger om byggesak eller tegninger en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er derfor ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

Det er selgers ansvar å innhente nødvendige offentlige opplysninger, herunder godkjente byggesakstegninger. Tegninger er i dette tilfellet oversendt fra megler.

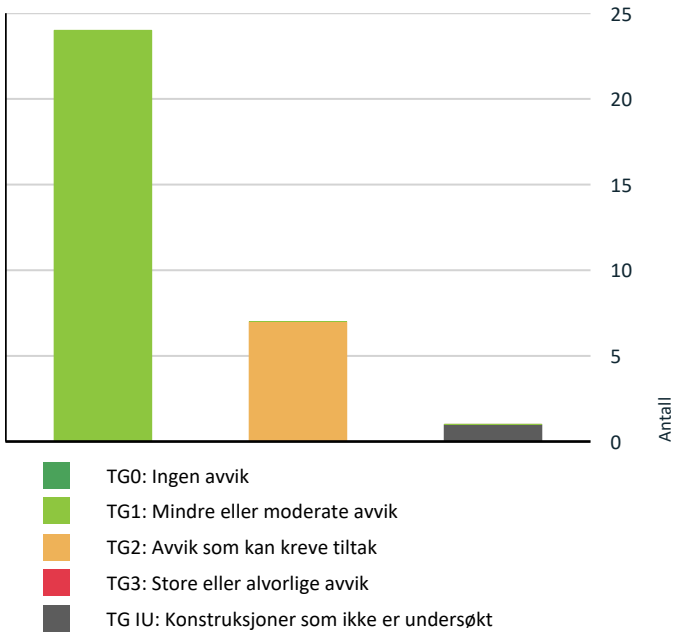
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

I følge nyere forskrift er det ingen spesifikke minimumskrav til størrelsen på et rom for varig opphold. Rommet må likevel være tilpasset sin funksjon. Det betyr bl.a. at et soverom det må være stort nok til å inneholde nødvendig møblering, rommet må utføre funksjonen det er ment for, rommet må ha tilstrekkelig lysinnfall og rommet må ha tilfredsstillende rømningsvei fra rommet eller fra det tilstøtende rommet.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks bør den bygningssakkyndige, ved registrerte avvik og setting av TG2/TG3, kunne redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette, og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken med spiseplass > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Loft > dusj/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpene.
- Det er ingen synlig komfyrvakt på vegg eller himling, til tross for tilkoblingspunkt i kjøkkenskap.
- Jordingskabel er ikke tilstrekkelig festet i sluk på dusj/wc på loft.
- Takvinduer er ikke tilfredsstillende som rømningsvei. Det er ikke etablert to tilfredsstillende rømningsveier via stue på loft for de to minste soverommene. Rømningsveiene er etablert med trapp ned til 3. etasje eller via soverom nr. 3 med dør til felles trappeoppgang.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1920

UTVENDIG

Bygningen generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger og bærende konstruksjoner i teglsten. Ifbm. rehabilitering av gården i 202/2021 er det bl.a. utført følgende arbeider: utvendig puss er fjernet, skadet teglsten og mørtelfuger er skiftet og reparert, påført ny puss med maling. Påføre ny puss og malte flater. Riving av eksisterende tak. Nytt tak med ny takpapp, lekter, sløyfer, takstein, blikkbeslag, takrenner, nedløpsrør og snøfangere. Piper over tak er revet og bygget nye.

Ovennevnte bygningsdeler er ikke kontrollert eller vurdert.eller vurdert.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire. Etasjeskillerne er ikke videre kontrollert eller undersøkt da disse er skjulte.

TG 1 Vinduer/takvinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.
Takvinduer med malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2020. Solskjerming på takvinduer.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt vinduene.

TG 1 Ytterdør/balkongdør

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører fra felles trappeoppgang i 3. etasje og loft. Brannglass i dør i 3. etasje.
Balkongdør med malte dørrammer og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Dørene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand. Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt dørene.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong på ca. 1,7m2. med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen er oppført i teglstenskonstruksjoner med pussede og malte overflater. Balkongdekket er malt og belagt med tretremmer.
Nytt dekke ble lagt i forbindelse med fasaderehhabilitering 2021.

Rekkverk på balkong er målt til ca. 0,72 meter fra tremmene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det bør utføres tiltak av sikkerhetsmessige grunner og risiko for fallulykke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv i entré i hovedetasjen. Èn-stavs parkettgulv på kjøkken oppholdsrom.

Svikt og ujevnheter i gulv:
Parkettgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i parkettgulvene. Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da gulvene er lagt flytende og underlag over tid blir nedtråkket.

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Utforede vegger med pussede og malte overflater.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Nedforede himlinger og skråtak med pussede og malte overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag, oppført som stubbeloft, isolert med leire og oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er utført kontrollmåling av nivå- og høydeforskjeller oppå parkettgulvene med krysslaser.

Selve etasjeskillere er ikke kontrollert, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivå- og høydeforskjeller på ca. 10-30 mm. gjennom stuen og soverom på loft.

Konsekvens/tiltak
• Nivå- og høydeforskjeller på 10-30 mm. er normalt for eldre bygninger, og skyldes ofte naturlig setning over tid samt påvirkning fra flytende parkettgulv. Dersom man ønsker å utbedre avvikene, må gulvflatene fornyes, noe som vil medføre betydelige kostnader.
Avvikene vurderes ikke som kritiske, men kan påvirke komfort og brukervennlighet.
Dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, bør dette følges opp nærmere.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk er oppført i teglstenskonstruksjoner. Pussede og malte overflater. Pipestokken er synlig fra flere sider. Pipestokker er trolig renovert ifbm. at piper over tak er nyoppført i 2020/2021.
Åpent (synlig) isolert røykrør på det midterste soverom og i stue på loft.
Feieluke via inspeksjonsluke i vegg på dusj/wc. Forholdene er ikke videre undersøkt. Luke bør stenges tilstrekkelig.

Pipestokken er ikke ytterligere vurdert eller kontrollert, da dette er boligselskapets ansvarsområde.
Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt

sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.
-
Peisovn med glassdør og gnistfanger av fliser på gulv på kjøkken.

Tilstandsvurdering eller vurdering av montering av ildstedet er ikke vurdert/kontrollert, da dette må gjøres av kvalifisert personell. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp mellom 3. etasje og loft. Kott under trapp.
Malt tretrapp mellom loft og hems.
Tette rekkverk i stue på loft og hems på 0,9 meter høyde.

Innvendige trapper oppfyller sine tiltenkte funksjoner.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slag- og skyvedører med malte glatte overflater.

Dørene er funksjonstestet og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt dørene.

Vurdering av avvik:
- Enkelte dører tar noe i karm

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

Garderober og innredninger

Beskrivelse

Garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer/trådkurver med trefinerte og glatte overflater.
Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i regi av tidligere eier i 2018 iflg. egenerklæring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser for våtrommet er fremvist. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier. Renoveringsabeidene er utført av HS Bygg Entreprenør AS.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Våtromsplater med pussede og malte overflater.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet himling med pussede og malte overflater. Innfelte spotter.
Spotter er ikke løsnes og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Merknad:
For generell orientering vedrørende storformat fliser. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor ikke et avvik, og er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone. Fall og nivå-/høydeforskjell på gulvet er kontrollert med krysslaser. Tilstrekkelig fall fra terskel til sluk, og tilstrekkelig høyde mellom topp slukrist til punkt ved terskel.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent rennesluk i dusj. Synlig membran under klemring i sluk. Pussede og malte våtromsplater på vegger.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp, fliser og puss.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjehull under toalett. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i glass. Synlig avrenningsrør (ikke funksjonstestet). Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i nisje. Integrerte skap med trefinerte glatte fronter.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg over dusj.

Vurdering av avvik:
• Luftespalte under dør er mindre enn anbefalt høyde på 10mm.
Det er i skrivende stund mottatt varsel fra styret i boligselskapet om at elektriske avtrekksvifter må fjernes for at ventilasjonen skal fungere etter intensjonen.
Ved fjerning av elektriske avtrekksvifter vil det kun være naturlig ventilasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør fjernes i henhold til pålegg fra styret. Ved kun naturlig ventilasjon kan luftutskiftingen bli utilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima på våtrommet. Det bør vurderes alternative løsninger for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dette kan man gjøre selv eller ved å få hjelp fra borettslagets samarbeidspartner Aktiv Ventilasjon AS.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler/matter i gulv.

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner i våtsoner ligger inn mot naboleiligheten.

LOFT > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i regi av tidligere eier i 2018 iflg. egenerklæring. Renoveringsarbeiene er utført av HS Bygg Entreprenør AS

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Tilstandsrapport

LOFT > DUSJ/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser for våtrommet er fremvist. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier. Renoveringsabeidene er utført av HS Bygg Entreprenør AS.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Våtromsplater med pussede og malte overflater.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet himling med pussede og malte overflater Innfelte spotter.
Spotter er ikke løsnes og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Merknad:
For generell orientering vedrørende storformat fliser. Når større fliser skal limes kan det oppstå luftlommer mellom lim- og flissjikt som ikke finner veien ut til kantene når flisen legges ned. Etter herding vil slike partier ved banking på overflaten høres som en hul lyd, men flisen sitter likevel godt fast til underlaget. Hullydregistrering er derfor ikke et avvik, og er derfor alene ikke måten å vurdere om flisene har tilfredsstillende limdekning og om arbeidet er håndverksmessig korrekt utført.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv. Fall og nivå-/høydeforskjell på gulvet er kontrollert med krysslaser.
Tilstrekkelig fall fra terskel til sluk, og tilstrekkelig høyde mellom topp slukrist til punkt ved terskel.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent rennesluk i dusj. Synlig membran under klemring i sluk. Pussede og malte våtromsplater på vegger.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp, fliser og puss.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjehull under toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, håndusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i glass.

LOFT > DUSJ/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i himling over dusj. Luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er i skrivende stund mottatt varsel fra styret i boligselskapet om at elektriske avtrekksvifter må fjernes for at ventilasjonen skal fungere etter intensjonen.
Ved fjerning av elektriske avtrekksvifter vil det kun være naturlig ventilasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør fjernes i henhold til pålegg fra styret. Ved kun naturlig ventilasjon kan luftutskiftingen bli utilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima på våtrommet. Det bør vurderes alternative løsninger for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dette kan man gjøre selv eller ved å få hjelp fra borettslagets samarbeidspartner Aktiv Ventilasjon AS.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler/matter i gulv.

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

LOFT > DUSJ/WC

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er utført hulltaking i vegg bak tilgjengelig dusjsone i trapp. Det er ved kontroll med Protimeter fuktindikator ikke påvist fukt/avvik i det kontrollerte området. Man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, høyskap og vegghylle. Malte vegger og fliser i sprutsoner. Glatte trefinerte og laminerte fronter bl.a. med integrerte grep. Benkeplate i kompositttsten. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp med avtrekksventilator stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.
Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen synlig komfyrvakt på vegg eller himling, til tross for tilkoblingspunkt i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere godkjent sensor/komfyrvakt på vegg eller i himling for å redusere brannrisiko.

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen forsert/mekanisk avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig.

Det kan være at boligselskapet har egne bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer med stengeventil (kv) i vegg på dusjbad/wc. Lekkasjevarsler med magnetventil er montert i benkeskap på kjøkken. Synlig avrenningsrør (ikke funksjonstestet). Synlig fordelingsliste over fordelingsstammer.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vannrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:
Det er iflg. skriv fra styret opplyst at det er utført en tilstandsvurdering av de vertikale rørene i boligselskapet. Vurderingen viser at det er behov for felles rehabilitering av vertikale rør i boligselskapets regi. Det vil bli utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi.

Vurdering av avvik:
• Tilfredsstillende merking av fordelingsrør mangler. Merking med tusj er ikke iht. NS

Konsekvens/tiltak
• Fordelingsrør bør merkes i henhold til gjeldende standard (NS) for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon.
Manglende eller utilstrekkelig merking kan føre til feil håndtering av anlegget, økt risiko for feil ved reparasjoner og unødvendige kostnader ved fremtidig arbeid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken i plast.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Avløpsrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:
Det er iflg. skriv fra styret opplyst at det er utført en tilstandsvurdering av de vertikale rørene i boligselskapet. Vurderingen viser at det er behov for felles rehabilitering av vertikale rør i boligselskapets regi. Det vil bli utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft og utlufting via balkongdør, vinduer, luftespalter i vindusrammer og gjennomstrømningsspalter under dørbladene.

Naturlig ventilasjon med termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Vurdering av avvik:
• TG er sat på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer med naturlig avtrekk og termisk oppdriftssystem, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av eventuelle veggventiler som er igjentettet. Det anbefales å vurdere oppgradering av ventilasjonsløsningen for å tilfredsstille dagens krav til luftkvalitet og ventilasjon.
Konsekvensen av å kun ha naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet. Varmekabler i gulv i entré ellers panelovner i oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

194 liters varmtvannsbereder fra 12/2021 er montert på gulv i kott under trapp til 3. etasje. Berederen er montert til fast kontaktpunkt med av/på bryter. Synlig lekkasjevarsler med magnetventil på tilførselsrør og tilfredsstillende avrenningsrør (ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent og skjult elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i felles trappeoppgang.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/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,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det er utført eltilsyn i regi av Elvia 03.10.2023. Det er registrert 'manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov', et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Avvikene gjelder 'manglende bruksanvisning for jordfeilbryter', og 'lys montert på takbjelke'.

Det er utført elektroarbeider etter siste eltilsyn, bl.a. økt overbelatningsvern og montert taklampe på kjøkken. Arbeidene er utført av Fagerborg Elektriske AS.

Vurdering av avvik:
• Jordingskabel er ikke tilstrekkelig festet i sluk på dusj/wc på loft.

Konsekvens/tiltak
• Jordingskabel som ikke er tilstrekkelig festet i sluk på dusj/wc på loft bør sikres forskriftsmessig av fagperson, da mangelfull jording kan medføre økt fare for elektrisk støt og redusert personsikkerhet.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.
Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

Vurdering av avvik:
• Takvinduer er ikke tilfredsstillende som rømningsvei. Det er ikke etablert to tilfredsstillende rømningsveier via stue på loft for de to minste soverommene. Rømningsveiene er etablert med trapp ned til 3. etasje eller via soverom nr. 3 med dør til felles trappeoppgang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra stue for de to minste soverommene. Dør på soverom nr. 3 bør flyttes, slik at gangen forlenges forbi dør til felles trappeoppgang. Manglende rømningsveier medfører økt risiko for personskade ved brann eller annen nødsituasjon, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløpere på vegger i trappeløpene.
• Det er ingen synlig komfyrvakt på vegg eller himling, til tross for tilkoblingspunkt i kjøkkenskap.
• Jordingskabel er ikke tilstrekkelig festet i sluk på dusj/wc på loft.
• Takvinduer er ikke tilfredsstillende som rømningsvei. Det er ikke etablert to tilfredsstillende rømningsveier via stue på loft for de to minste soverommene. Rømningsveiene er etablert med trapp ned til 3. etasje eller via soverom nr. 3 med dør til felles trappeoppgang.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det bør utføres tiltak av sikkerhetsmessige grunner og risiko for fallulykke.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere godkjent sensor/komfyrvakt på vegg eller i himling for å redusere brannrisiko.

• Jordingskabel som ikke er tilstrekkelig festet i sluk på dusj/wc på loft bør sikres forskriftsmessig av fagperson, da mangelfull jording kan medføre økt fare for elektrisk støt og redusert personsikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra stue for de to minste soverommene. Dør på soverom nr. 3 bør flyttes, slik at gangen forlenges forbi dør til felles trappeoppgang. Manglende rømningsveier medfører økt risiko for personskade ved brann eller annen nødsituasjon, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

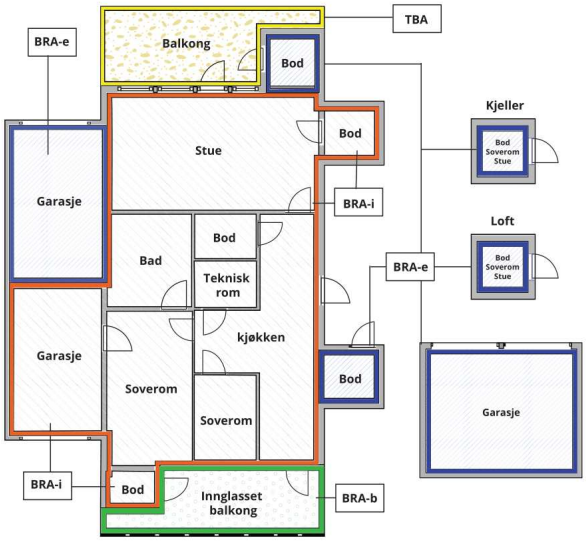
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		12		12			12
3. etasje	60			60	2		60
Loft	45			45		7	52
Hems	7			7		7	14
SUM	**112**	**12**			**2**	**14**	**138**
SUM BRA	**124**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller			
3. etasje	Entrè, trappegang, kjøkken med spiseplass, stue, dusjbad/wc, soverom		
Loft	Stue, soverom, 2 disponible rom, kott, dusj/wc		
Hems	Hems		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.
Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning. Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjenes omsluttende vegger er oppmålt til ca. 60m2. i 3. etasje, ca. 52m2. på loftet og ca. 14m2. på hemsen. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal (GUA) er målt til ca. 138m2. Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Iflg. eier disponerer andelen én bod i kjeller på ca. 12m2. Tidligere bod på loft er innlemmet i soverom nr. 3.
Boligen har balkong på ca. 1,7m2. Balkongen er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av nødvendige offentlige opplysninger om byggesak eller tegninger en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er derfor ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

Det er selgers ansvar å innhente nødvendige offentlige opplysninger, herunder godkjente byggesakstegninger. Tegninger er i dette tilfellet oversendt fra megler.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

I følge nyere forskrift er det ingen spesifikke minimumskrav til størrelsen på et rom for varig opphold. Rommet må likevel være tilpasset sin funksjon. Det betyr bl.a. at et soverom det må være stort nok til å inneholde nødvendig møblering, rommet må utføre funksjonen det er ment for, rommet må ha tilstrekkelig lysinnfall og rommet må ha tilfredsstillende rømningsvei fra rommet eller fra det tilstøtende rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dagens eier har flyttet kjøkkenet og etablert kjøkken i tidligere spisestuedel, og etablert soverom med garderobe i den tidligere kjøkkendelen. Generelt vedlikehold og elektroarbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eierne fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	84	0	0	708.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ole Jacob Brochs gate 9

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Lindern Kv III

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Borettslaget Lindern Kv III	H0302	OBF - Tlf. 2212 2340	Ida Elizabeth Halvorsen Kemp og Anders Waaler Kemp

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
30	532 600	*01.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over to etasjeplan og hems (3. etasje og loft). Sjarmerende gårdsbebyggelse med særpreget arkitektur. Eiendommen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde i Lindern Hageby. Store, felles grøntareal. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, kafeer/spisesteder, offentlig kommunikasjon, barnehager og skoler. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet utomhusområder med plener, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, lekestativer.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. bredbånd, dugnad, betjening av andel fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.
Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 9.211,- iflg. gårdsbestyrer.

Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Parkering

Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Disse leies ut etter ansiennitetsprinsipp. Det må påregnes lang ventetid.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82157370			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon		Opplysninger fra utførende entreprenør/samsvarserklæringer	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er utført digital 3D skanning av boligen	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	Rapportutkast er godkjent av selger pr. epost.
2	17.09.2026	
3	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Andre bilder







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art		
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

Gnr / Bnr: 220 / 84
Adresse: OLE JACOB BROCHS GATE 9
Saksnr: 2003/03298
Registrert dato: 28032003

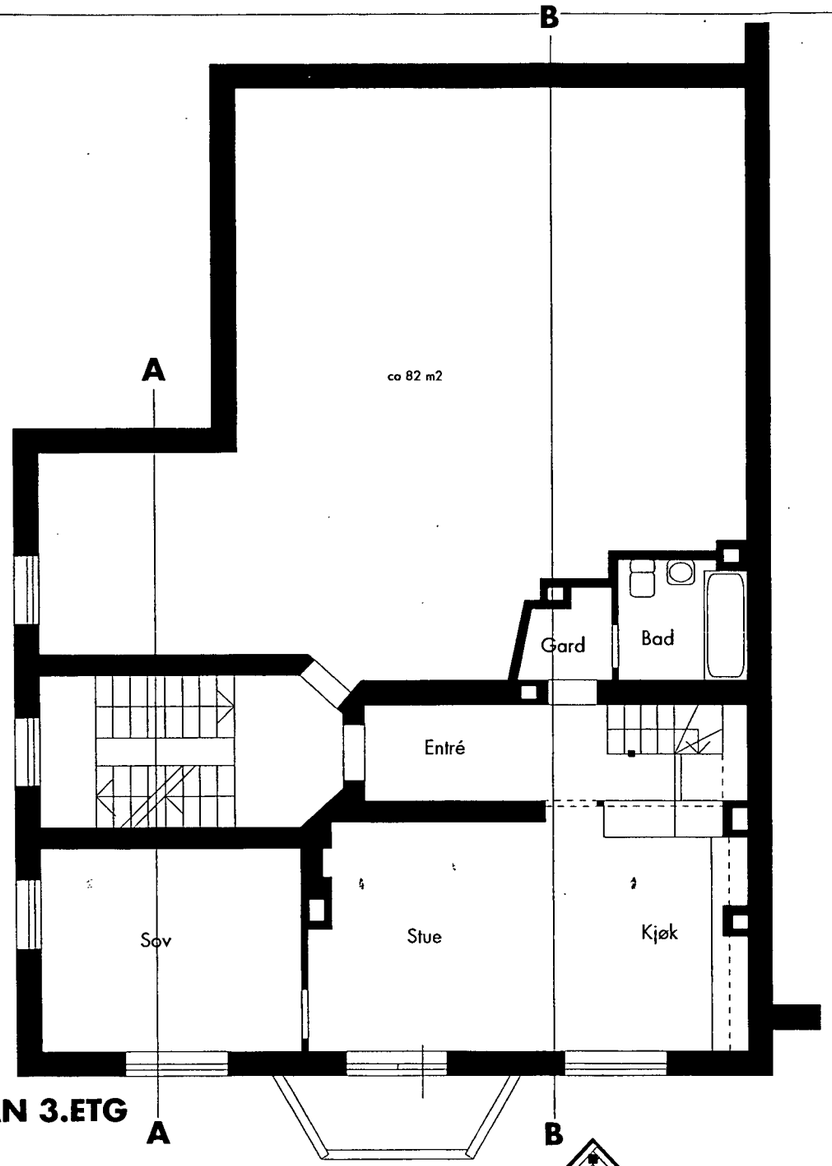
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 31.07.2003 fadil

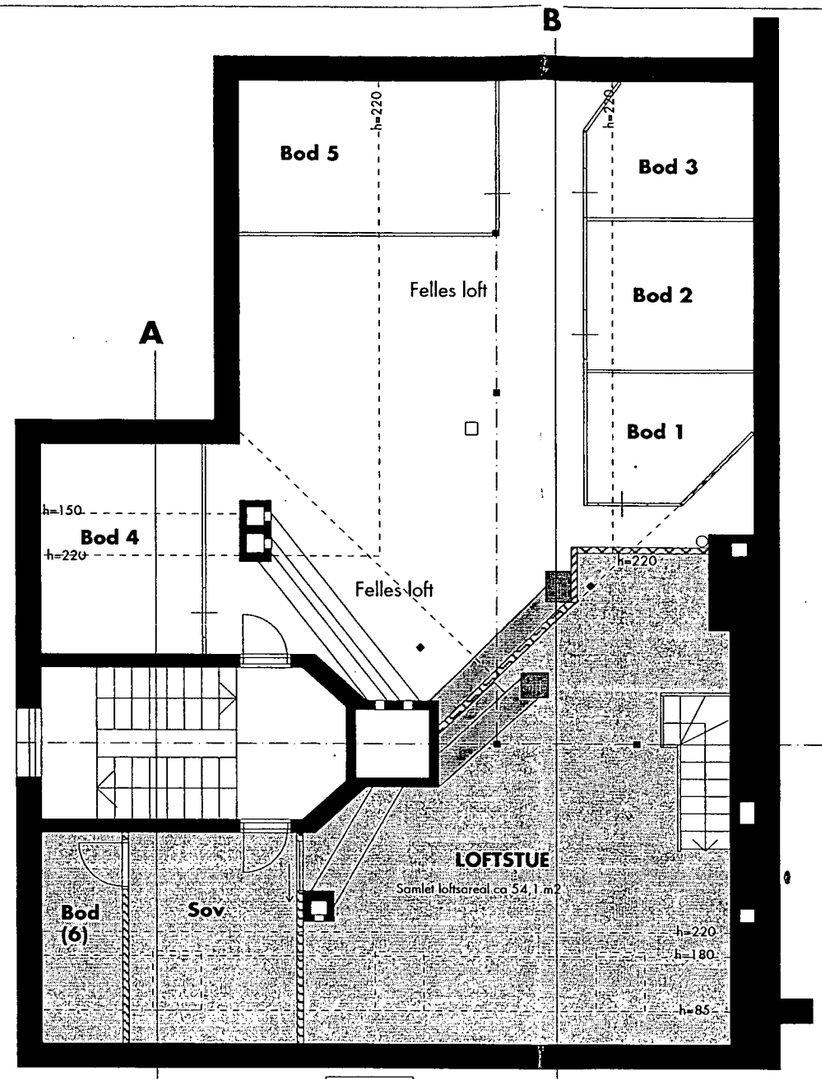
Dig. byggeklar

Godkj. 04/04 -2003 Igangsatt: 04/04 -2003 Tatt i bruk: 02/06 -2004

E:1

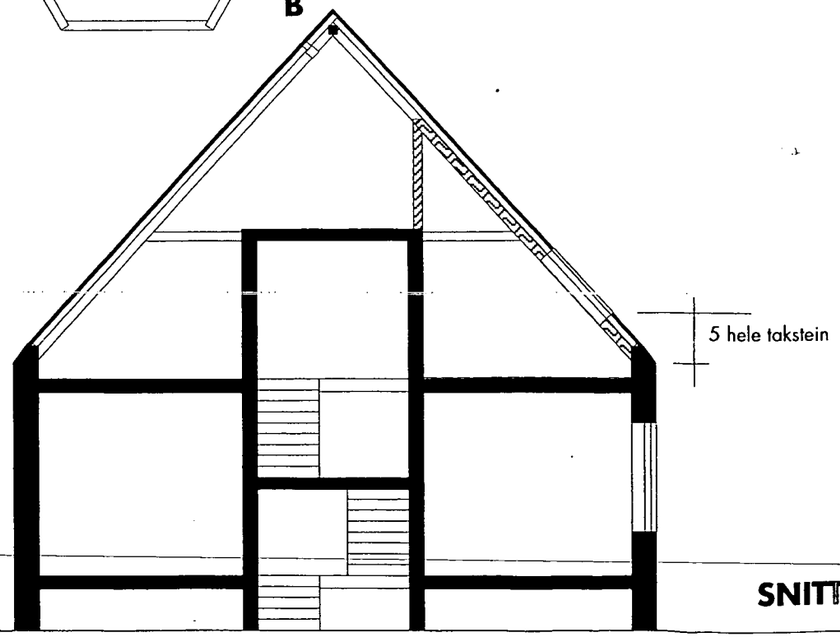


PLAN 3.ETG

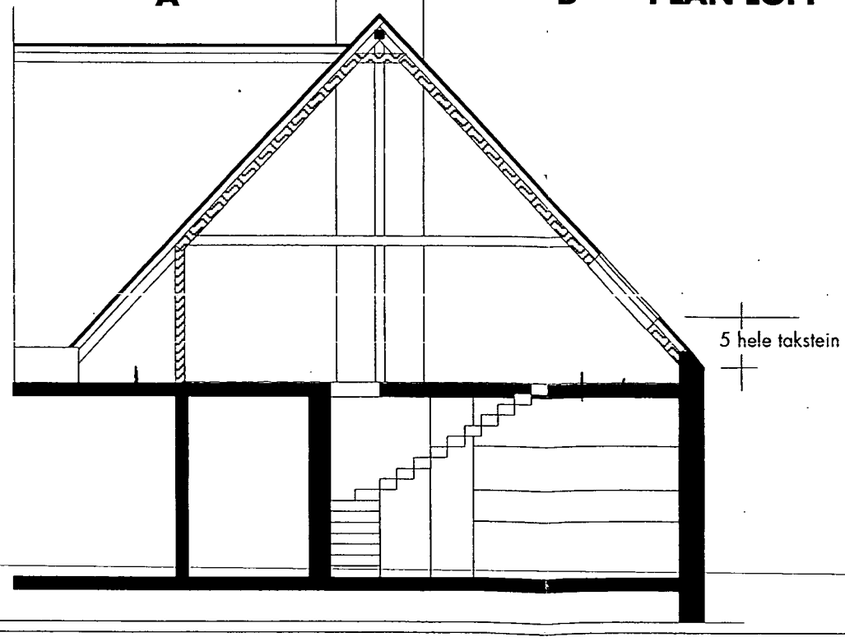


PLAN LOFT

1



SNITT A - A



SNITT B - B

17.03.03	C
27.02.03	B
18.12.02	A
dato revisjon	nr

OLSEN-NAUEN
Ole Jacob Brochsgt.9
Innredning Loft

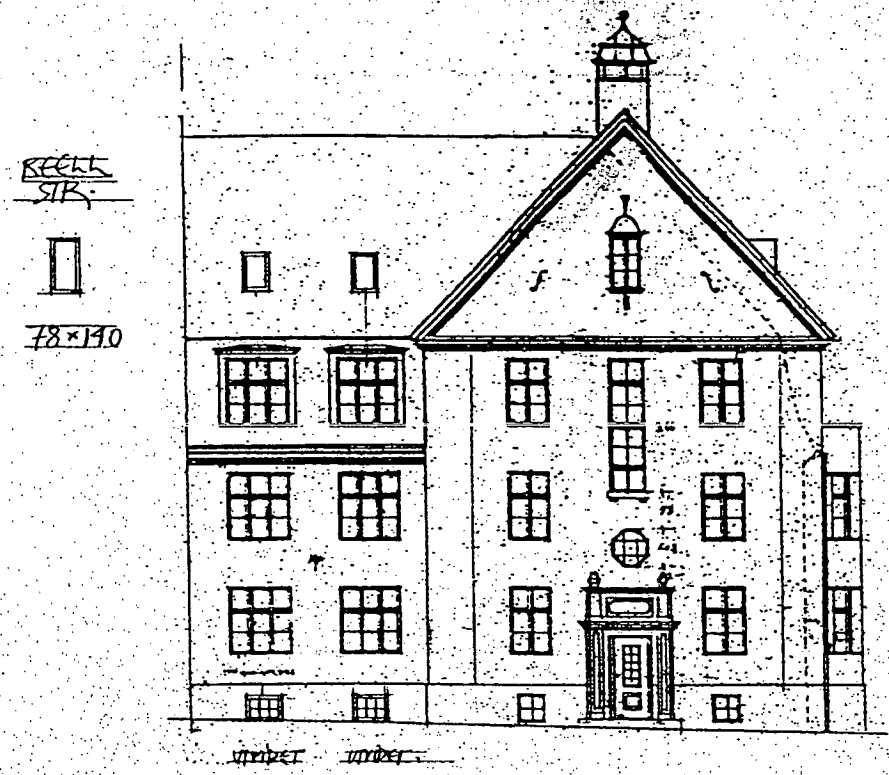
tittel
NYE PLANER

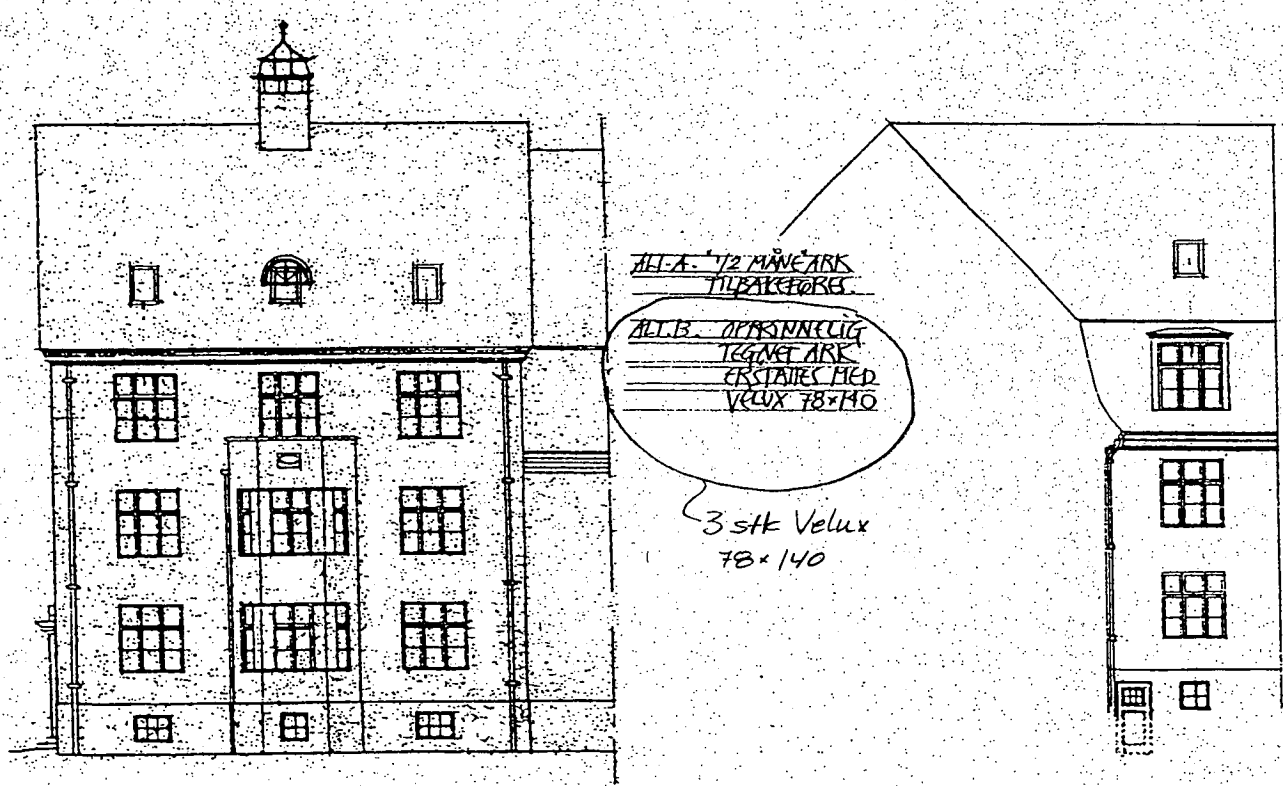
dato	mål	sign
28.11.02	1:100	

j.nr/tegn.nr. rev.nr. C

Ullring & Zernichow A/S
arkitekter mnal
Josefinesgate 29 0351 OSLO
Tlf: 22-56 40 66 Fax: 22-56 50 81

E: 2a





3/7-02
Håkon Olsen-Nauen

21/7/02
Åsa Mårtensson

Borettslaget LINDERN kvartal III

RETNINGSLINJER

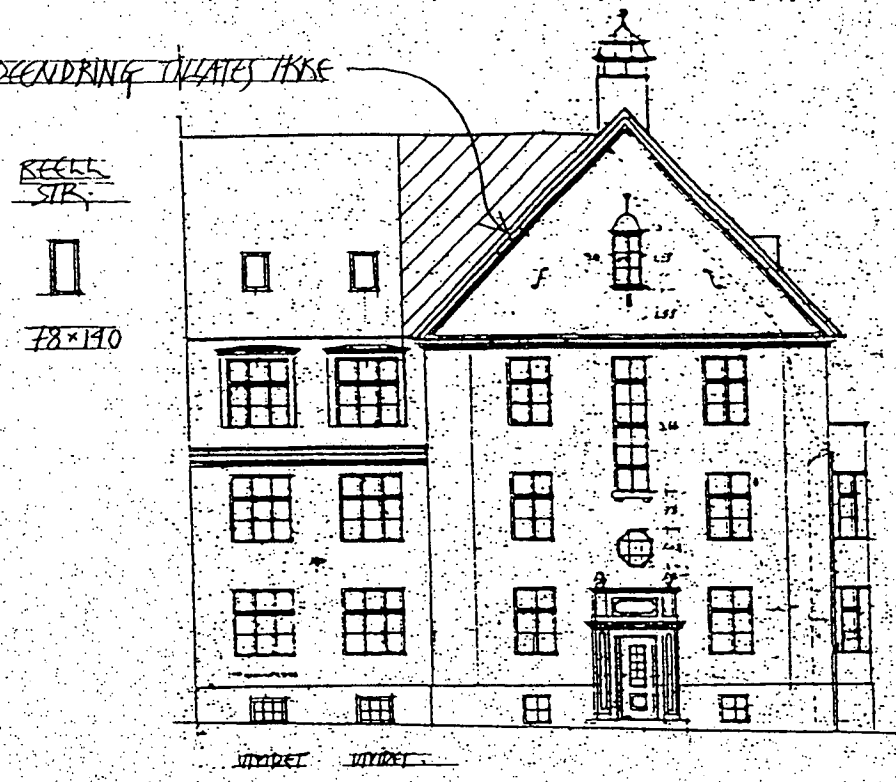
Ole Jacob Brochs gate 9. (Gård 3)
Tillatt lofts- og kjellerutbygging. Eldre loftslukер forutsettes fjernet.
siv. ark. m.n.a.l. cathrine reusch, tel.: 22 43 08 05, bygdøy allè 17, oslo.

G.nr./ br.nr.: 220/ 84
Mål: ~ 1: 200
Dato: 10.06.01

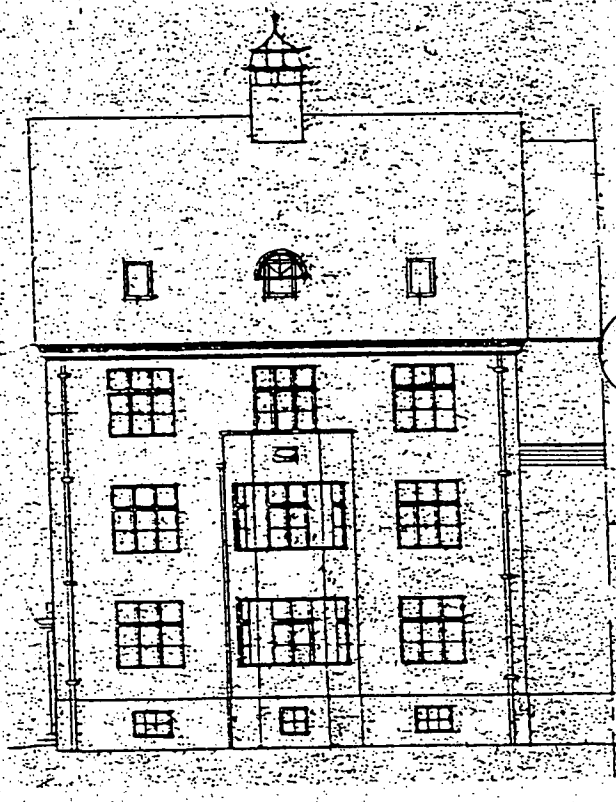
2

E:26

FASADEENDRING TILLATES IKKE



MOT EUGENIE HANSENS GATE



MOT ALE JACOB BROCHS GATE

ALT.A. 1/2 MÅNEARK TILBAKEFØRES

ALT.B. OPPRINNELIG TEGNET ARK ERSTATTES MED VELUX 78×140



MOT GÅRDSROM

FASADEENDRING TILLATES IKKE

217/02
T. Kuhn
Ove Mikkelsen

Borettslaget LINDERN kvartal III

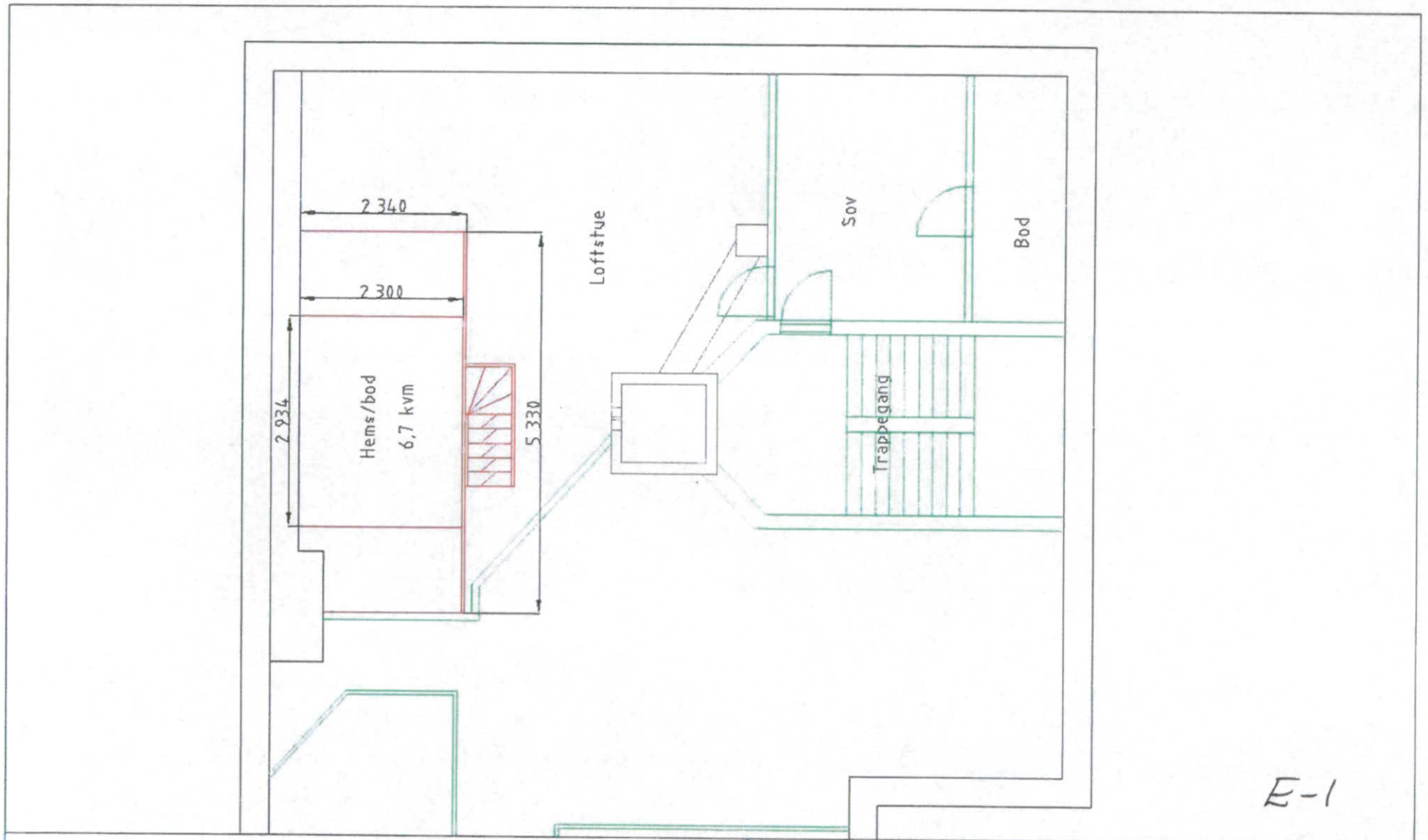
RETNINGSLINJER

3

Ole Jacob Brochs gate 9. (Gård 3)
Tillatt lofts- og kjellerutbygging. Eldre loftsluker forutsettes fjernet.
siv. ark. m.n.a.l. cathrine reusch, tel.: 22 43 08 05, bygdøy allè 17, oslo.

G.nr./ br.nr.: 220/ 84
Mål: ~ 1: 200
Dato: 10.06.01

3/7-02 Håkon Olsen-Nauen



E-1

Verwendungsbereich				Zul. Abw.		Oberfl.	Maßstab 1:53	Gewicht
							Werkstoff, Halbzeug Rohteil-Nr. Modell- oder Gesenk-Nr.	
					Datum	Name		
				Bearb.	24.02.19	Ralph Elvik	Versen	
				Gepr.	00.00.00	REI	Plan 4 med hems/bod	
				Norm				
							1	Blatt
Zust.	Änderung	Datum	Name	Ursprung				Blätter
							Ersatz für:	Ersatz durch:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Frode Kolbjørnsen
Gamle Siggerudvein 12
1404 SIGGERUD

Dato: 03.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108354-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Jens Bjelke-Holtermann	Adresse:	Ole Jacob brochs gate 9, 0454 OSLO
Søker:	Jan Frode Kolbjørnsen	Adresse:	Gamle Siggerudvein 12, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2011

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Jens Bjelke-Holtermann, Ole Jacob brochs gate 9, 0454 OSLO, jensb-h@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 04 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303298-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Håkon Olsen-Nauen	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE.
OMGJØRING AV SØKNAD OM ENKLE TILTAK TIL ORDINÆR SØKNAD

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter innredning av loft. BRA er 44 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og c godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2 og 3, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft, tilhørende eksisterende leilighet i 3. etasje. BRA er 44 m².
Det etableres ny interntrapp mellom 3. etasje og loft.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende regulering for området er S- 2255 av 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Det etableres 2 stk nye vinduer på fasade mot Eugene Hansens gate, 3 stk nye vinduer på fasade mot Ole Jacob Brochs gate samt ett nytt vindu mot gårdsrom. Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger protest fra Eugene Hansens gate 1 AS v/ Per P. Hodneland. Hodneland er av den oppfatning at de foreslåtte takvinduers glassflater harmonerer dårlig med det arkitektoniske uttrykk for Ole Jacob Brochsgate 9 for øvrig. Det bemerkes at den manglende glassflateoppdeling av et såpass stort vindu, i motsetning til det som er tilfellet for samtlige vinduer i bygningen for øvrig, harmonerer dårlig og bør endres.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:
Søker finner Hodnelands påstand litt merkelig og usaklig samt ikke basert på faglig kompetanse, tatt i betraktning at den viste vindusløsningen er i henhold til den helhetsplan for kvartalet som er utarbeidet i samråd med og godkjent av Byantikvaren.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknad om enkle tiltak er gjort om til ordinær søknad da det ikke foreligger fullstendig nabosamtykke. Det oppgis at krav om bodareal er opprettholdt. Bruksendringen er i tråd med gjeldende regulering. Fasadeendringene er i tråd med retningslinjer for fasadeendringer for Lindern, kvartal 3. Etaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfallsplan:
Innsendt forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- Ullring & Zernichow A/S ark MNAL: PRO/KPR 110.2 og 120.2.
- Nordic GNB: SAM 040.2, UTF/KUT 210.2.
- Pewi AS: UTF/KUT 321.1.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

for Line G. Bratlie
Kåren Marie Glad Visnes
Seksjonsleder

Ingrid Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 08 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303298-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Håkon Olsen-Nauen	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Til alle beboere og eiere i Lindern Kvartal III Borettslag!

Invitasjon til digitalt informasjonsmøte

Møtelenke https://meet.google.com/hnc-mxiw-nzn (se også nederst på side 2):

Onsdag 23.9.2026 kl 18:00-20:00

om

- **rør- og badersomrehabilitering, herunder status, plan og veiledning**
- **status felles ventilasjonsanlegg og elektriske vifter som må fjernes**

Det vises til informasjon styrets årsrapport for 2025 (se øverst på side 2), og informasjon på generalforsamlingsmøtet i mai 2026. Styret inviterer til beboermøte for å gjennomgå status, og for å informere om fremdriftsplan og tiltak.

Om rør- og baderomsrehabilitering

Styret har mottatt en tilstandsvurdering av vertikale rør inne i bygget basert på stikkprøver. Noen rørdeler er mer enn 100 år gamle. OBOS Prosjekt anbefaler en felles utbedring av alle rør, noe som i så fall inkluderer «nye» bad- og våtrom.

OBOS Prosjekt AS vil i møtet informere om status og deres anbefaling basert på deres tilstandsvurdering. Det vil også gis nyttig informasjon til de som planlegger å pusse opp eller rehabilitere badet i privat regi før et fellesprosjekt.

Styret har vedtatt at man skal vente med dette prosjektet så lenge det lar seg gjøre (5-10 år), men at det allerede nå legges opp en økonomisk spareplan for prosjektet. Det må også forberedes en raskere gjennomføring dersom det blir en drastisk økning i antall vannskader forårsaket av gamle rør.

Om felles ventilasjonsanlegg og elektriske vifter

Det ble gjennomført en rens og inspeksjon av felles ventilasjonskanaler fra leilighetene høsten 2025. Mange har montert elektriske vifter inn på borettslagets felles ventilasjonskanaler. I tillegg har mange tettet igjen tilluftsventilene. Dette medfører at ventilasjonen ikke fungerer hos mange. For at ventilasjonen skal fungere etter intensjonen (naturlig avtrekk), og for at bygningsmassen ikke skal ta skader, så må alle elektriske vifter fjernes og erstattes med riktig type. Dette kan man gjøre selv eller ved å få hjelp fra borettslagets samarbeidspartner.

Aktiv Ventilasjon AS vil i møtet forklare hvordan ventilasjonen i bygningsmassen er ment å fungere, hva som er årsaken til at den ikke fungerer i dag, samt hva som skal gjøres for å få ventilasjonen til å fungere.

Det blir anledning til å stille spørsmål i møtet. Vel møtt – hilsen styret!

Til alle beboere og eiere i Lindern Kvartal III Borettslag!

Fra generalsforsamlingsinnkallingen 2026 (Årsrapport for 2025):

Oppussing av bad og rehabilitering av borettslagets røropplegg
Det er innhentet en ny tilstandsvurdering på de vertikale rørene i borettslaget. Denne rapporten konkluderer med at selv om mange har pusset opp og fornyet badene i privat regi, så er det er det i flere tilfeller gjort uten å innhente tillatelse for lovpålagt arbeid i brannskillene, samtidig som eldre rør beholdes inne i veggene. Rapporten viser behovet for en felles rehabilitering i borettslagets regi. Styret ønsker å legge en plan for gjennomføringen av et fellesprosjekt, men samtidig ikke gå i gang med dette før det er absolutt nødvendig. Hvor mange år fram i tid dette fellesprosjektet kan vente er usikkert. Styret har i skrivende stund et 5 til 10-års perspektiv på dette. Vannskader som følge av lekkasjer fra gamle rør, vil være en indikasjon på når dette prosjektet må igangsettes. Styret vil i samarbeid med OBOS Prosjekt utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi. Når denne veiledningen er ferdig, vil det bli invitert til et beboermøte hvor både tilstandsvurderingen fra 2026, og veiledningen for oppussing av våtrom vil bli presentert og gjennomgått. Borettslagets bunn- og uttrekksledninger ble rehabilitert i 2024.

Ventilasjonssystemet – status etter rens
Det er i perioden gjennomført rens av borettslagets ventilasjonskanaler. Samtlige leiligheter er besøkt med unntak av fem. Tilbakemeldingen fra utførende Aktiv Ventilasjon AS er at mange har montert elektriske vifter på bad, og tettet igjen tilluftsventilene (friskluft). Da fungerer ikke ventilasjonen som den er ment. Borettslaget har såkalt passiv ventilasjon fra byggeår. Det er i praksis ikke mulig å etablere et annet og moderne ventilasjonssystem, så det gjelder å få ventilasjonssystemet vi har til å fungere så effektivt som mulig for alle. Den eneste måten å få det til på er å fjerne alle el-vifter og kjøkkenventilatorer tilkoplet hovedkanal eller yttervegg. Tilluftsventiler åpnes evt. lages i yttervegg. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om gjennomføringen av dette.

Slik blir du med på nettmøtet:

Møtet holdes digitalt via Google Meet. Du kan delta fra enten datamaskin, nettbrett eller mobiltelefon. Du trenger ikke å opprette en bruker for å bli med.

1. **Klikk på lenken til møtet (evt kopier eller skriv):**
   https://meet.google.com/hnc-mxiw-nzn
   (Du kan trykke på lenken cirka 5–10 minutter før møtestart).
2. **Slik gjør du det fra datamaskin (PC/Mac):**
   Når du trykker på lenken, åpnes møtet direkte i nettleseren din.
   Skriv inn navnet ditt slik at vi vet hvem du er.
   Trykk på knappen **«Be om å bli med»**.
   Vent et øyeblikk: Møteleder må slippe deg inn i møtet, så du blir stående på skjermen et lite øyeblikk før du er inne.
3. **Slik gjør du det fra mobil eller nettbrett:**
   For å delta fra mobil må du ha den gratis appen **Google Meet**.
   Last ned appen fra App Store (iPhone) eller Google Play (Android) i forkant.
   Når du trykker på møtelenken, åpnes appen automatisk. Skriv inn navnet ditt og trykk **«Be om å bli med»**.
4. **Et lite tips før start:**
   Sørg for at mikrofonen på datamaskinen eller mobilen er på, men slå gjerne av mikrofonen din inne i møtet når du ikke snakker, så slipper vi bakgrunnsstøy.

Har du spørsmål eller trenger hjelp til å koble deg på? Ta gjerne kontakt med Mathias Stang på tlf. 906 26 530 eller e-post stangmathias@gmail.com i forkant av møtet.

Nabolagsprofil

Ole Jacob Brochs gate 9 - Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Forskningsparken Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

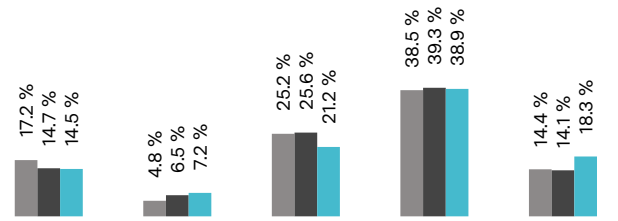
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Fayesgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

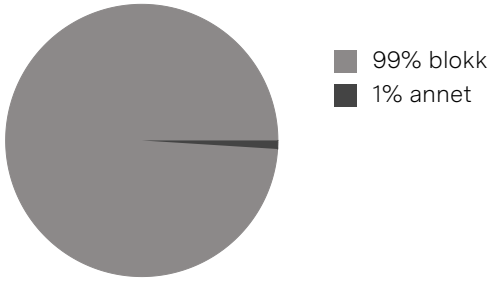
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Sport

Idioten balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	7 min 0.6 km
EVO Adamstuen	5 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min

Boligmasse



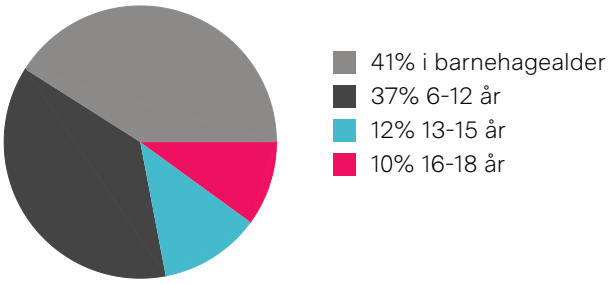
«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

Sitat fra en lokalkjent

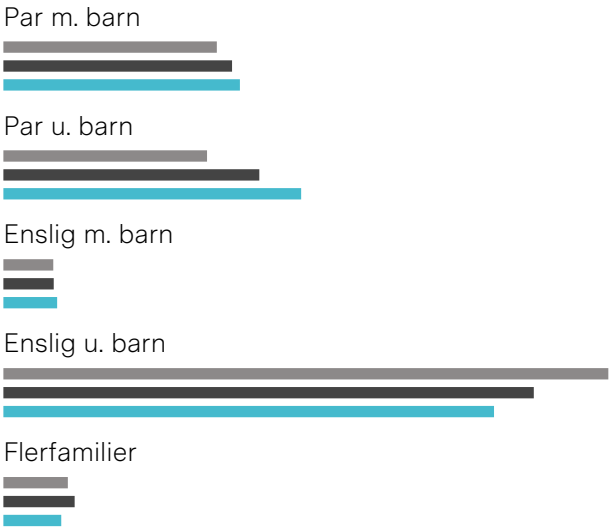
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	13 min
Lovisenberg Sykehusapotek	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



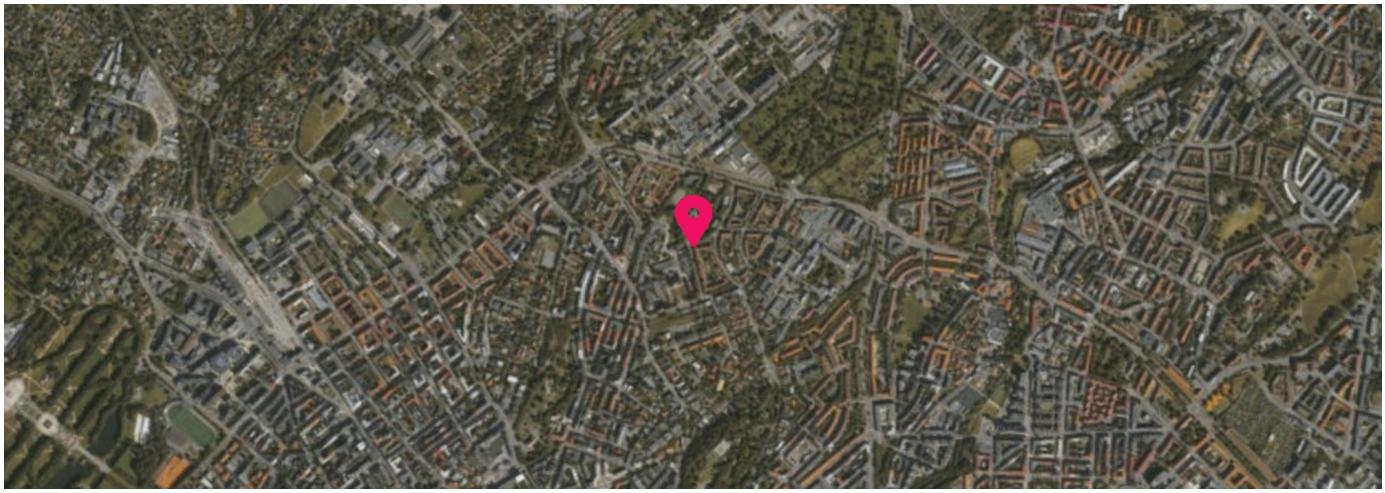
Familiesammensetning

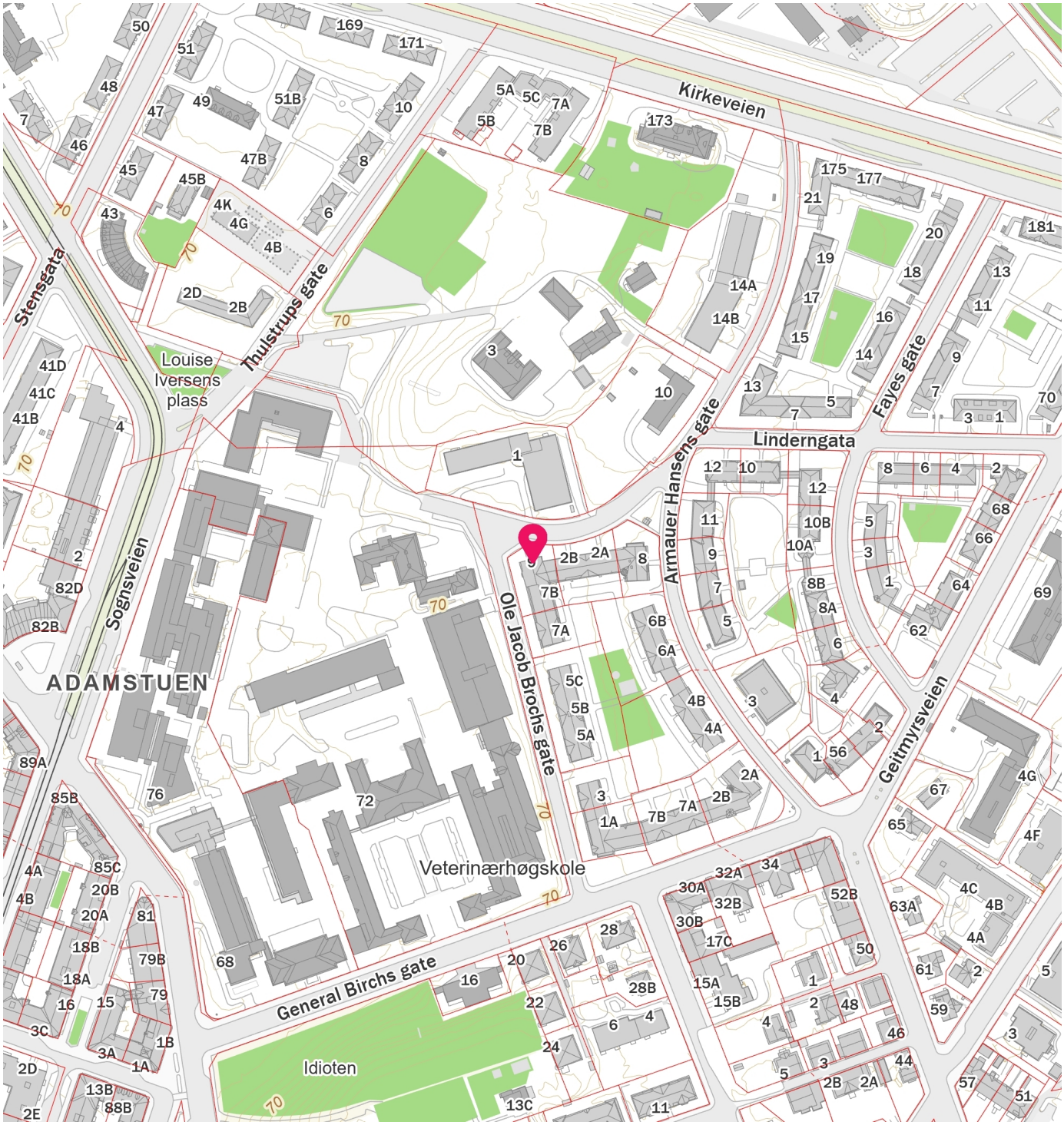


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN

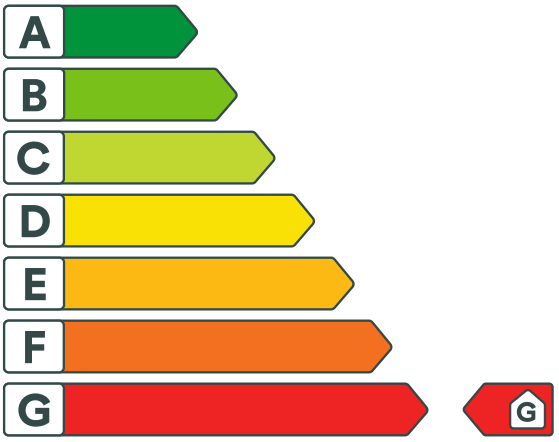
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344444**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80542763**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **299,49**

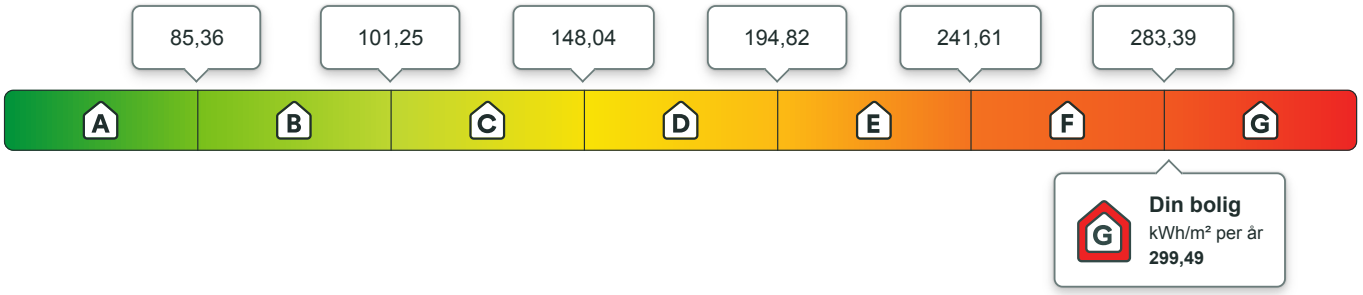
Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 543,35	**299,49**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Ole Jacob Brochs gate 9

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026

Oversiktskart

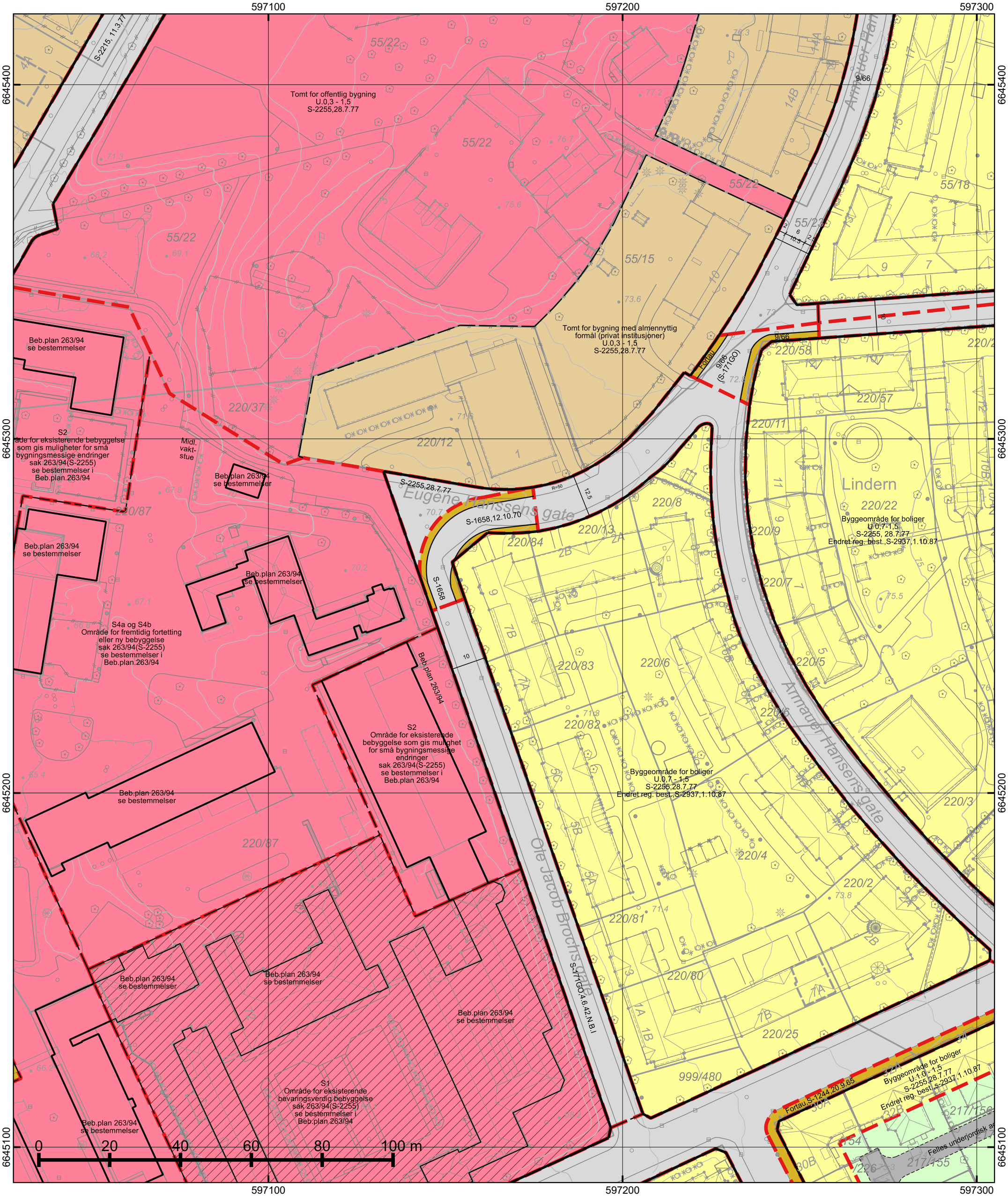
Adr.: Ole Jacob Brochs gate 9

Gnr bnr : 220 / 84



Dato: 03.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

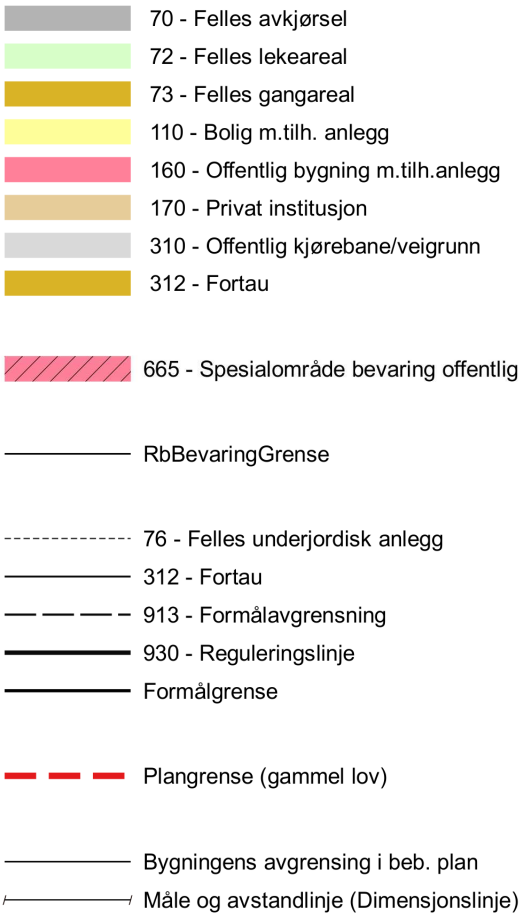
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

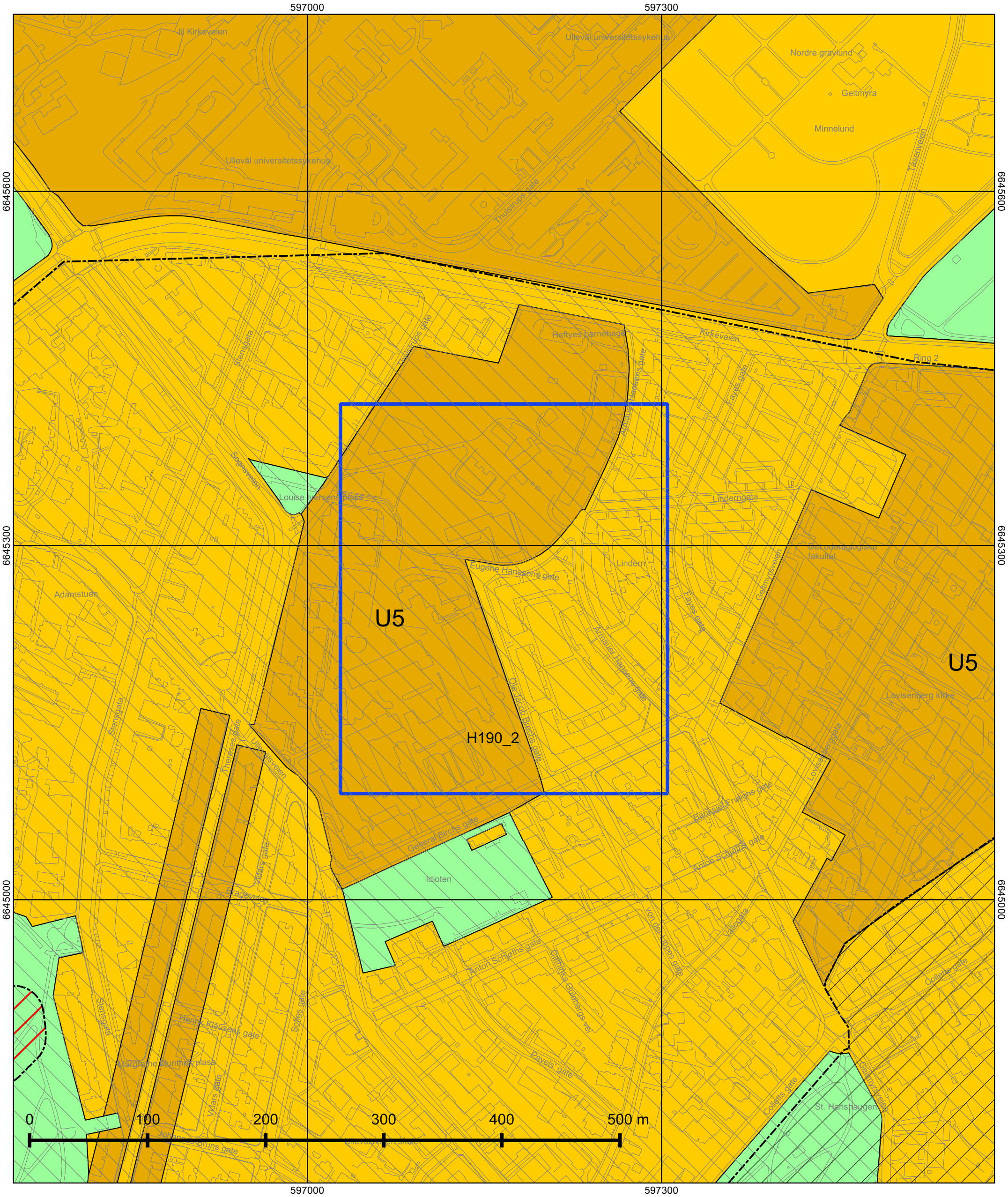
PlottID/Best.nr: 162565/ 86539215
Adresse: Ole Jacob Brochs gate 9
Gnr/Bnr: 220/84
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162565/86539215
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539215
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 220, BNR. 84.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 220, bnr. 84.

GNR. 220 BNR. 84

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1921.

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

765 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

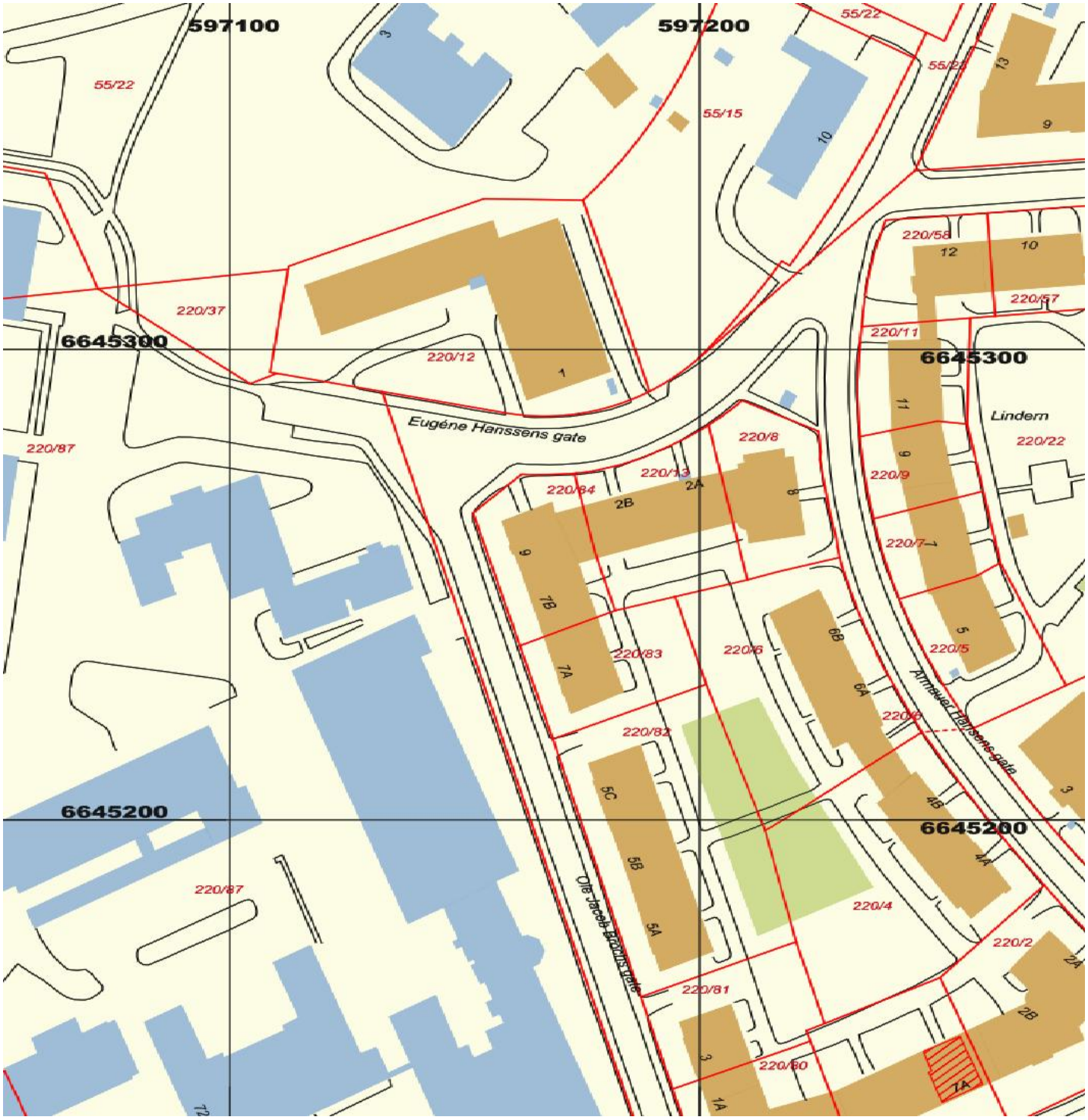
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

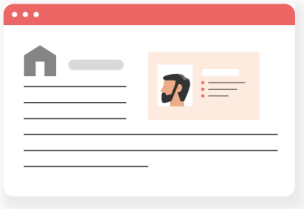
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AXH7343
Matrikkel: 301-220/84/0/0
Bruksenhet: H0302
Andelsnr: 30





Hjemmelshavere:
Anders Kemp,Ida Elizabeth Kemp

Adresse:
Ole Jacob Brochs
Gate 9, 0454 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-05-18
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-05-18
5S Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-05-18

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

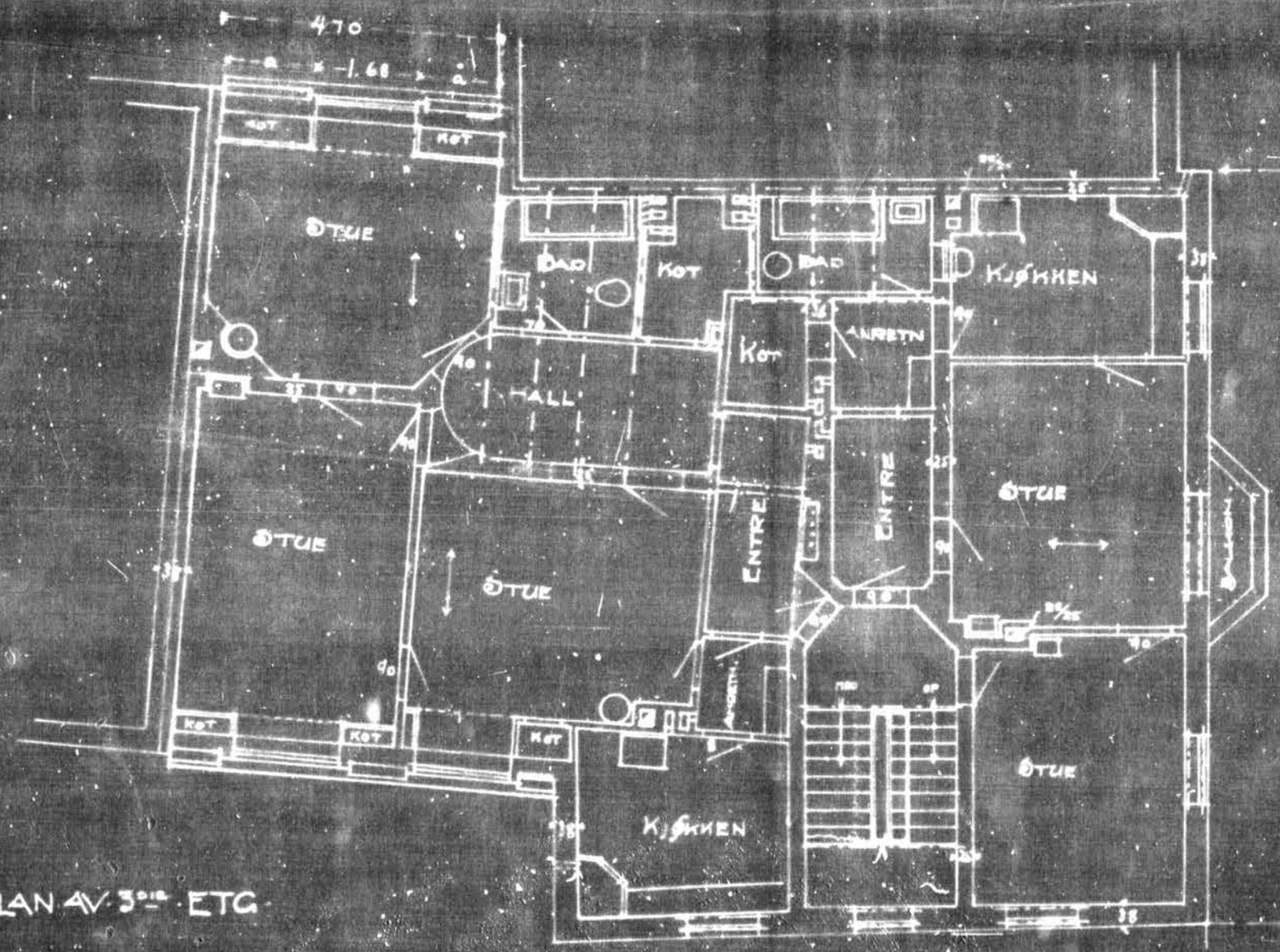
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

LINDERN III

GAARD No 3

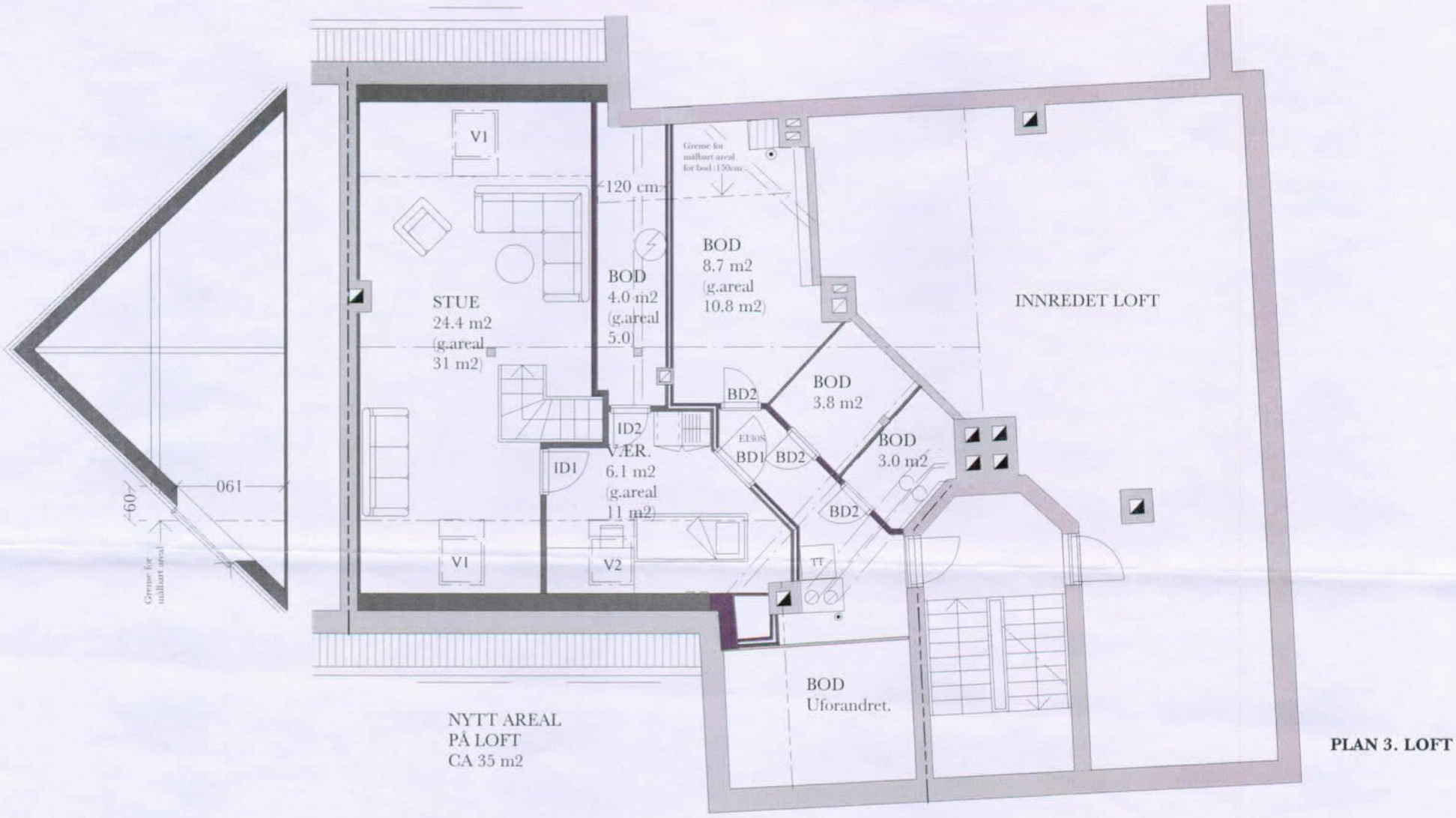
255
1919

RØDFOTOGRAFERT 19 X

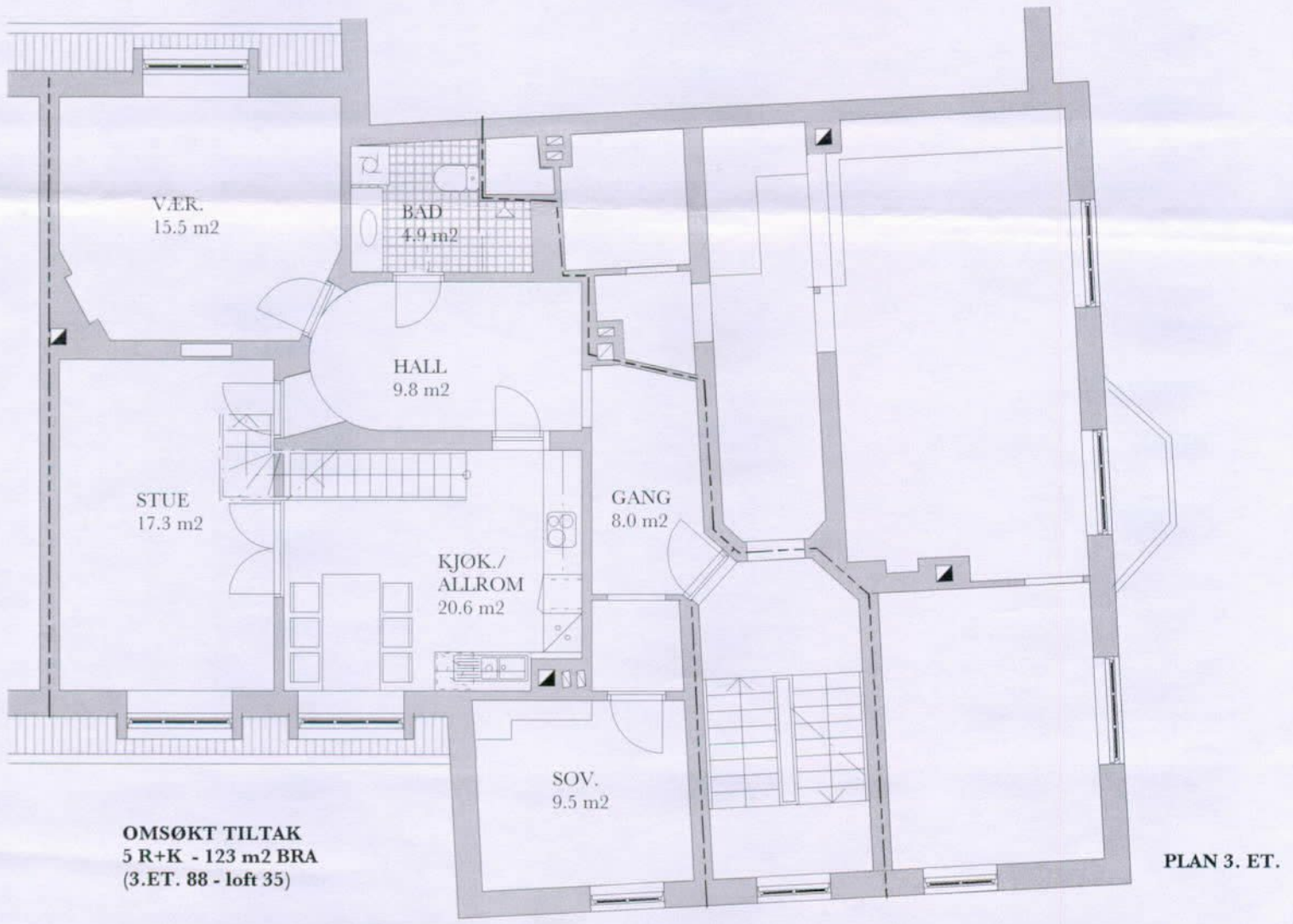


PLAN AV 3DJE ETG

MÅLT 1:100



PLAN 3. LOFT



OMSØKT TILTAK
5 R+K - 123 m2 BRA
(3.ET. 88 - loft 35)

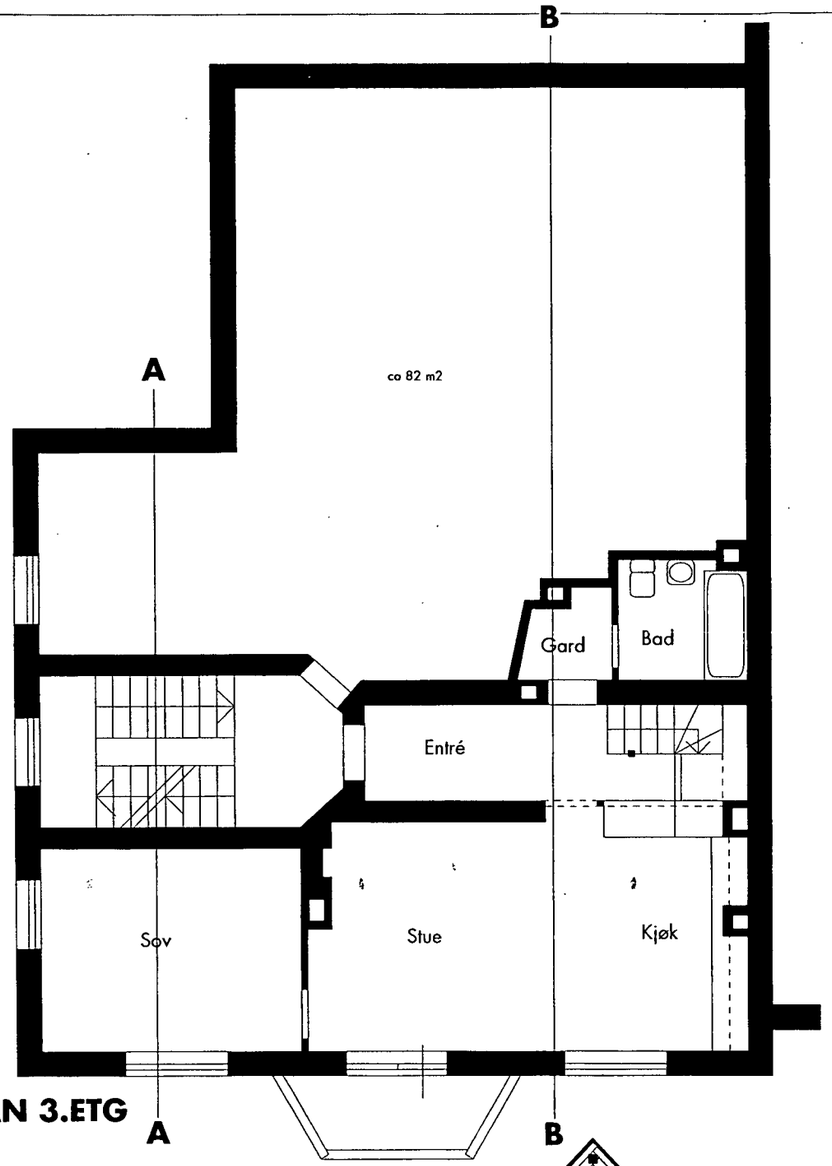
PLAN 3. ET.

OLE JACOB BROCHS GT 9 - 220/84 - INNREDNING AV LOFT

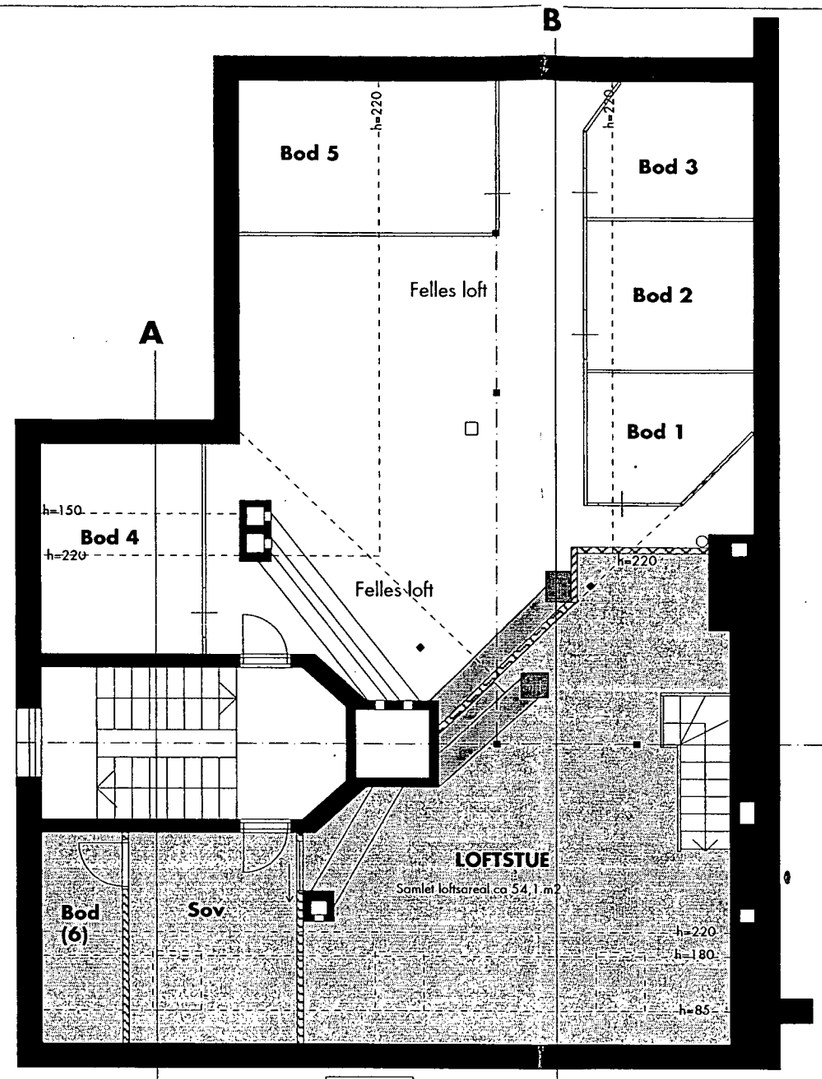
NYE PLANER - UTFØRELSE **M. 1:100 - 28.06.07 - TNR. 13**

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - Tlf 22 56 70 72 Faks 22 69 89 79

E:1

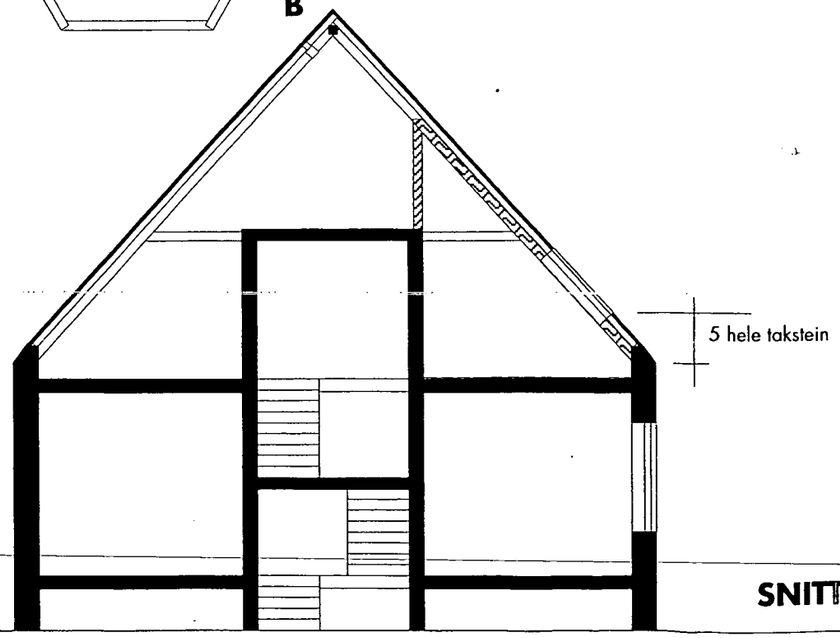


PLAN 3.ETG

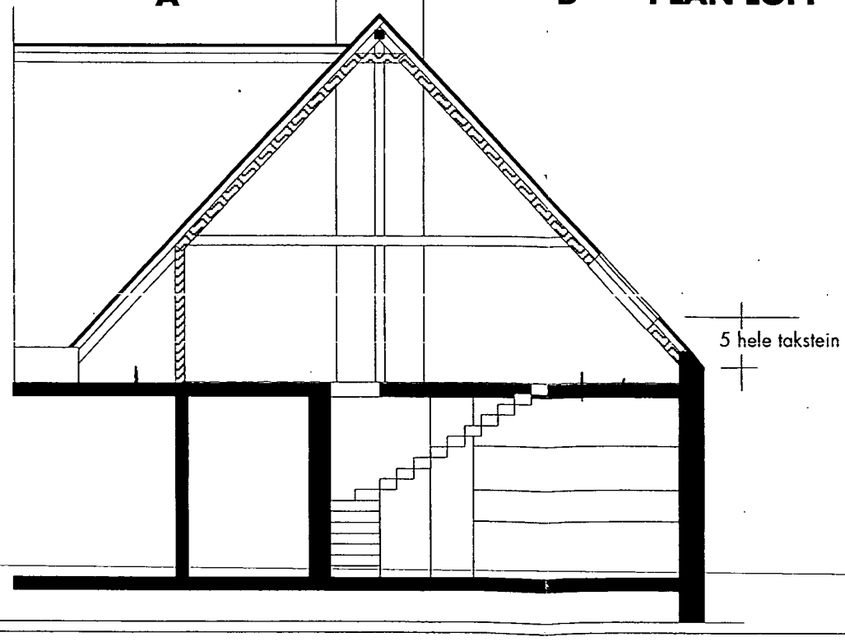


PLAN LOFT

1



SNITT A - A



SNITT B - B

17.03.03	C
27.02.03	B
18.12.02	A
dato revisjon	nr

OLSEN-NAUEN
Ole Jacob Brochsgt.9
Innredning Loft

tittel
NYE PLANER

dato	mål	sign
28.11.02	1:100	

j.nr/tegn.nr. rev.nr. C

Ullring & Zernichow A/S
arkitekter mnal
Josefinesgate 29 0351 OSLO
Tlf: 22-56 40 66 Fax: 22-56 50 81

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 08 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303298-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Håkon Olsen-Nauen	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS arkitekter MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg terrasse 13 B
0351 OSLO
gfaas@online.no

Dato: 22092008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712799-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Anders Tønnesen	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA	Adresse:	Uranienborg terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Tine Aagesen - Enhetsleder

Kopi til: Anders Tønnesen, Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO, anderstonnesen@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow AS ark mnal
Josefines gate 29
0351 OSLO
willull@online.no

Dato: 27102008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200711359-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Sven og Kari Arnestad	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS ark mnal	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sven og Kari Arnestad, Ole Jacob Brochs gate 9, 0455 OSLO, svena@broadpark.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2024
	202316671 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Lindern kv 3 Borettslaget	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Jacob Brochs gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipeløp med stålrør, mottatt 11.12.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Anmeldelse
6 Tegninger N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 255
1919
KRISTIANIA

274/1919

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Linderud III Gaard 3 v

Indleveret 26 mars 1919 Attesteret

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

Kristiania den 31/3 19

J. Pettersen

255/1919

473/1919

Byggeplanen er godkjendt
Gaarden oparbeidelse paabegyndes
Paaskrone kjedelat for kanalisation
Kria 4-4-19
Kristiansen
fg.

255/19

N. G. til udskrivning.
5/4 19
J. Pettersen

256/1919

Anmeldte Kria. sundhetskommission til erklæring.
Kria. 5/4-1919
A. Kielland

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Akersveien 23
0177 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.02.2022
Lene Frank	201919592 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	LINDERN KVARTAL III	Eiendom:	220/80/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LINDERN KV III	Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Lindern Kvartal Iii

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for <angi tiltaket>, mottatt <dato>.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919592			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	Unummerert	25.11.2019	1/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2024
Spislai Waiz	202212243 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Anders Tønnesen	Søker:	SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Ole Jacob Brochs gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 31.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212243

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		25.08.2022	1/10

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Dato: 22.06.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201200754-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Christian Bielke	Adresse:	Ole Jacob Brochs gate 9, 0454 OSLO
Søker:	Siv.ing. Frode Soløy AS	Adresse:	Sofies gate 60, 0168 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.02.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Frode Kolbjørnsen
Gamle Siggerudvein 12
1404 SIGGERUD

Dato: 03.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108354-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE JACOB BROCHS GATE 9	Eiendom:	220/84/0/0
Tiltakshaver:	Jens Bjelke-Holtermann	Adresse:	Ole Jacob brochs gate 9, 0454 OSLO
Søker:	Jan Frode Kolbjørnsen	Adresse:	Gamle Siggerudvein 12, 1404 SIGGERUD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OLE JACOB BROCHS GATE 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2011

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Jens Bjelke-Holtermann, Ole Jacob brochs gate 9, 0454 OSLO, jensb-h@hotmail.com

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

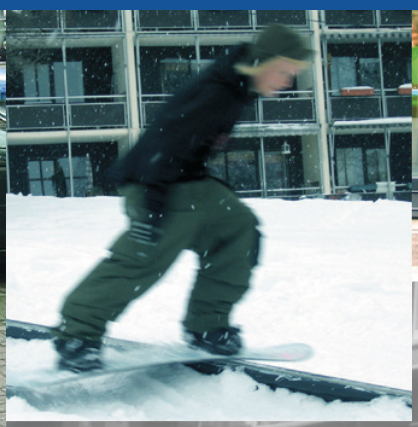
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

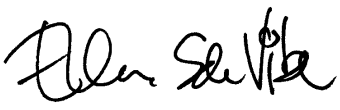
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

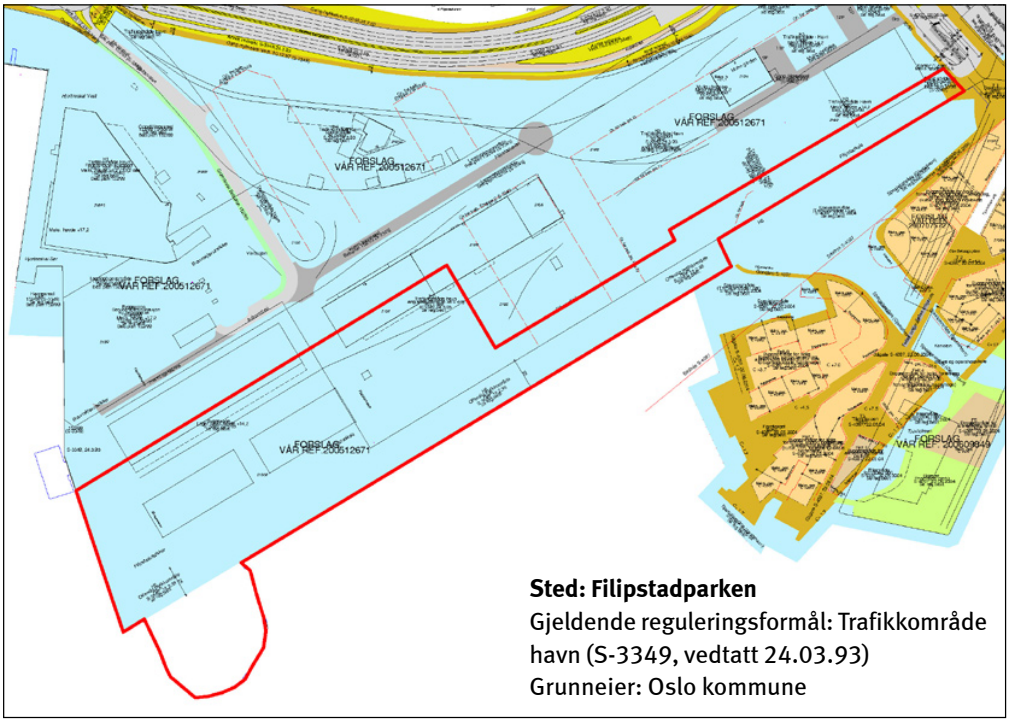
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

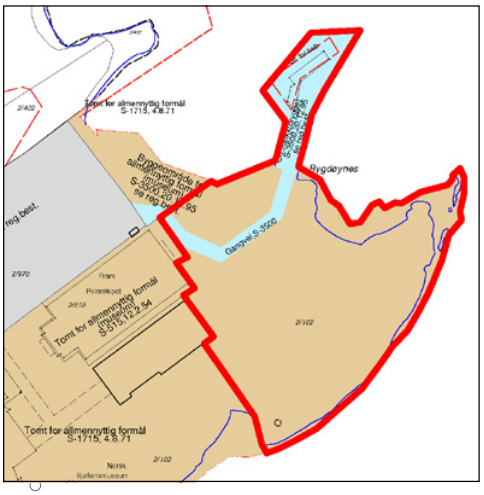
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

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

Bydel Frogner

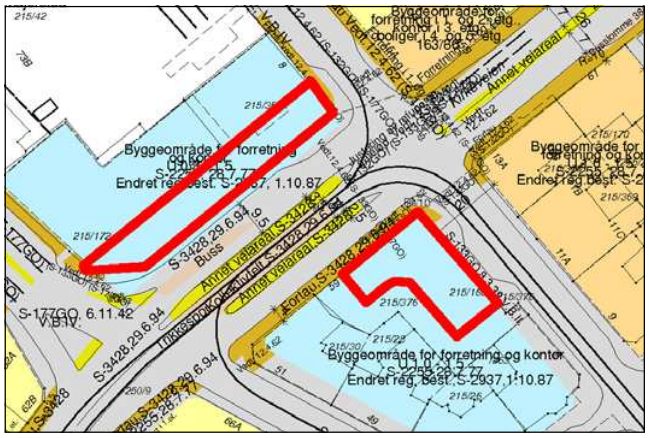


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



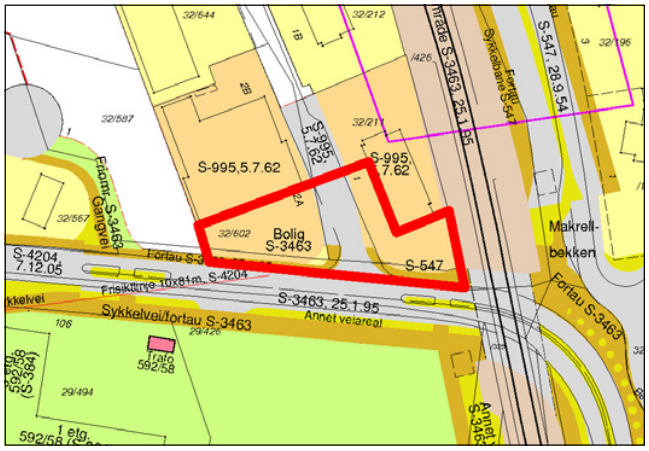
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

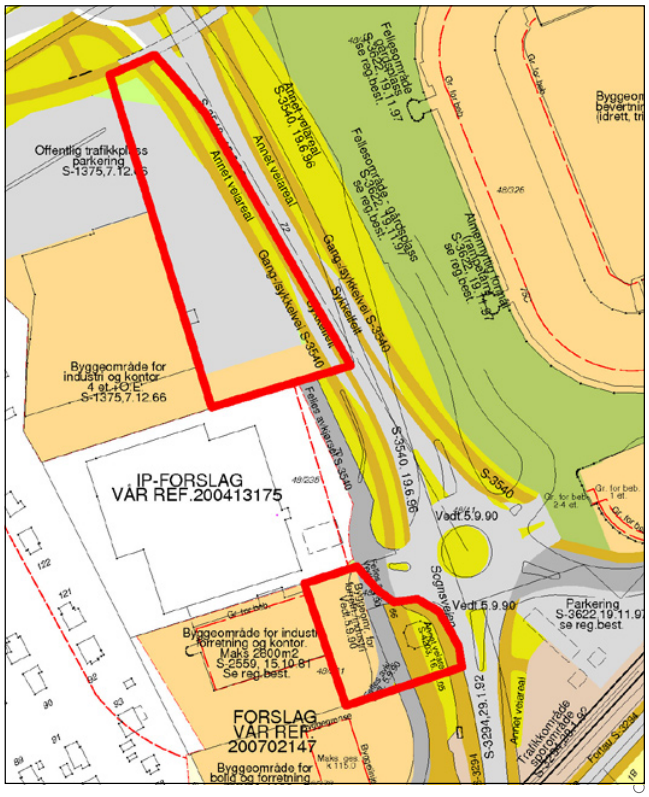
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

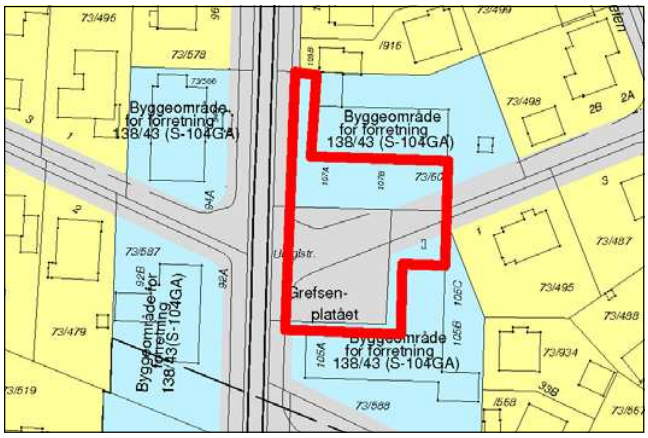


Bydel Nordre Aker

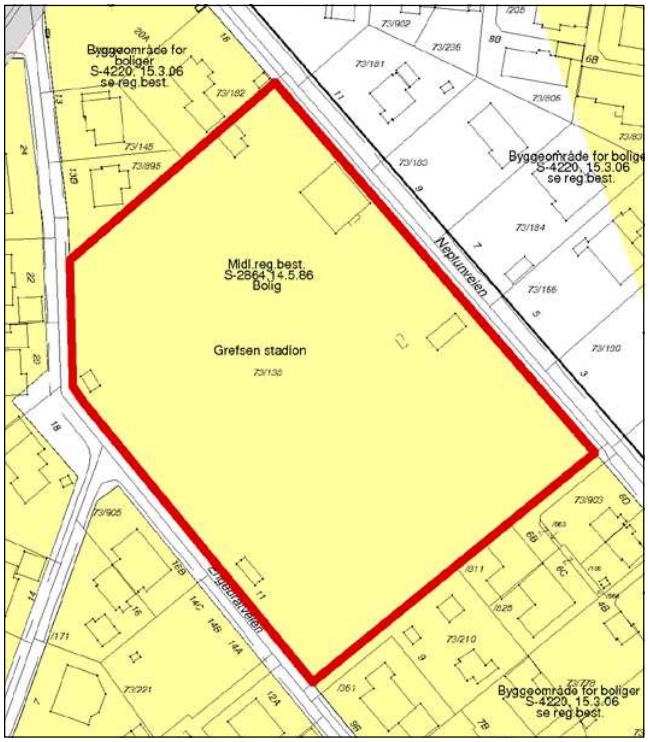
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



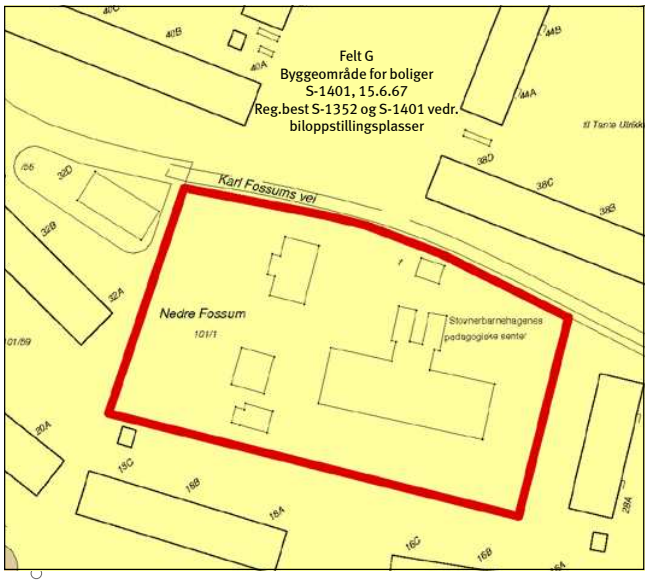


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

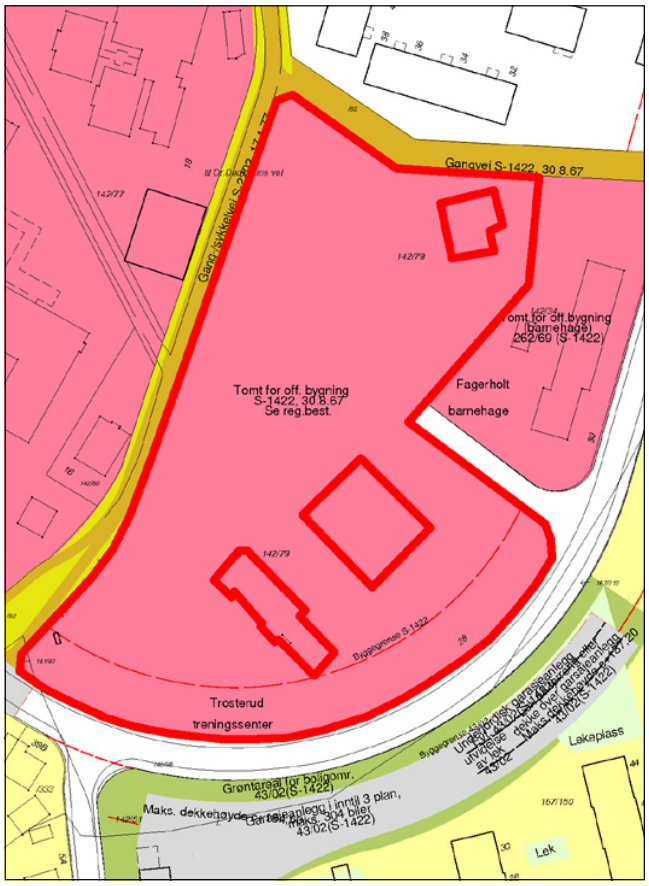
Bydel Stovner



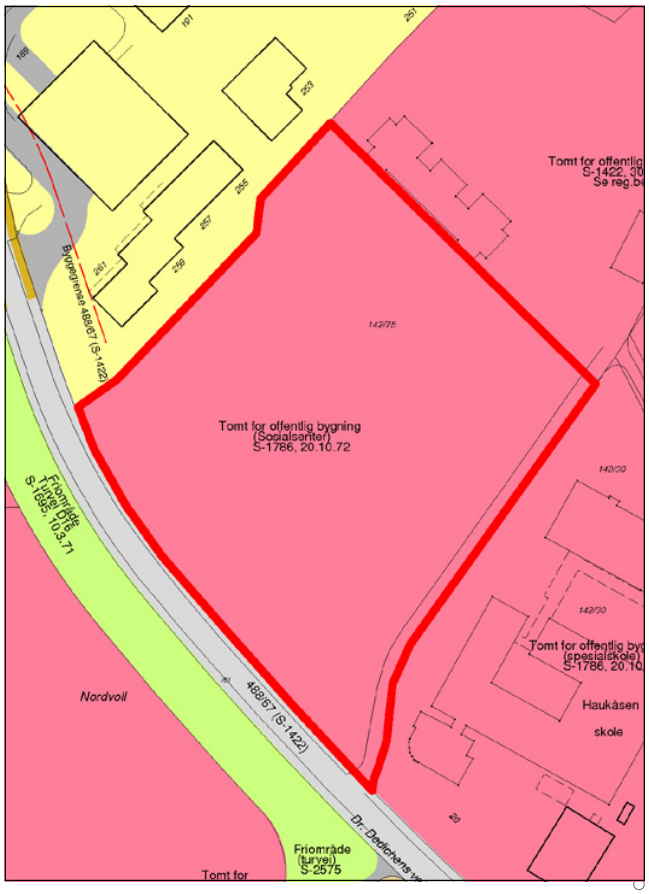
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

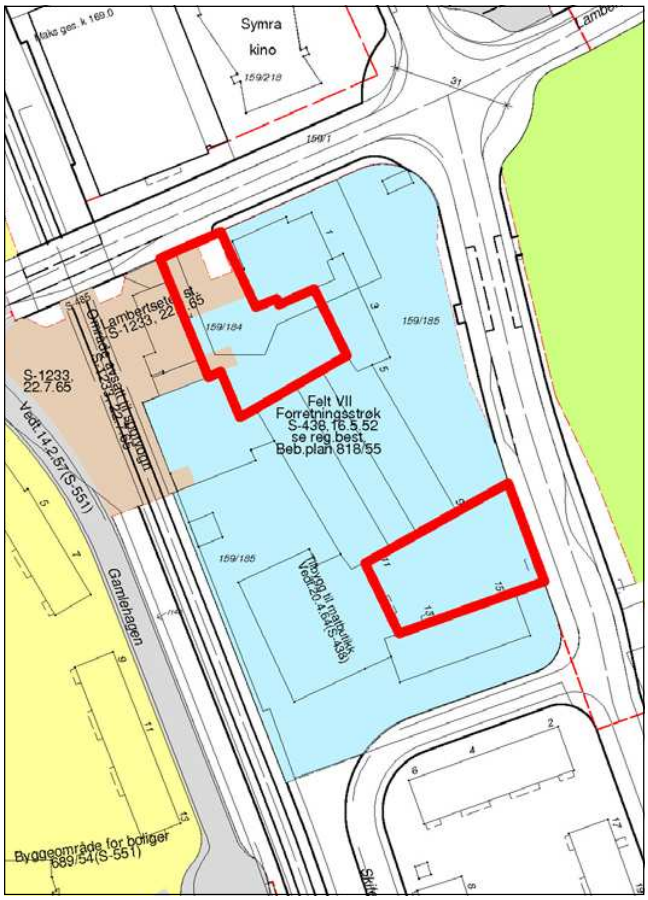
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

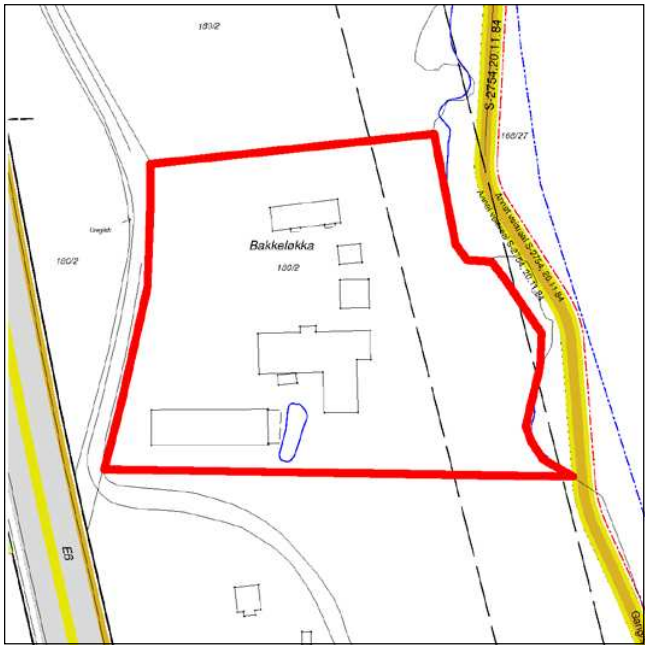


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

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

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

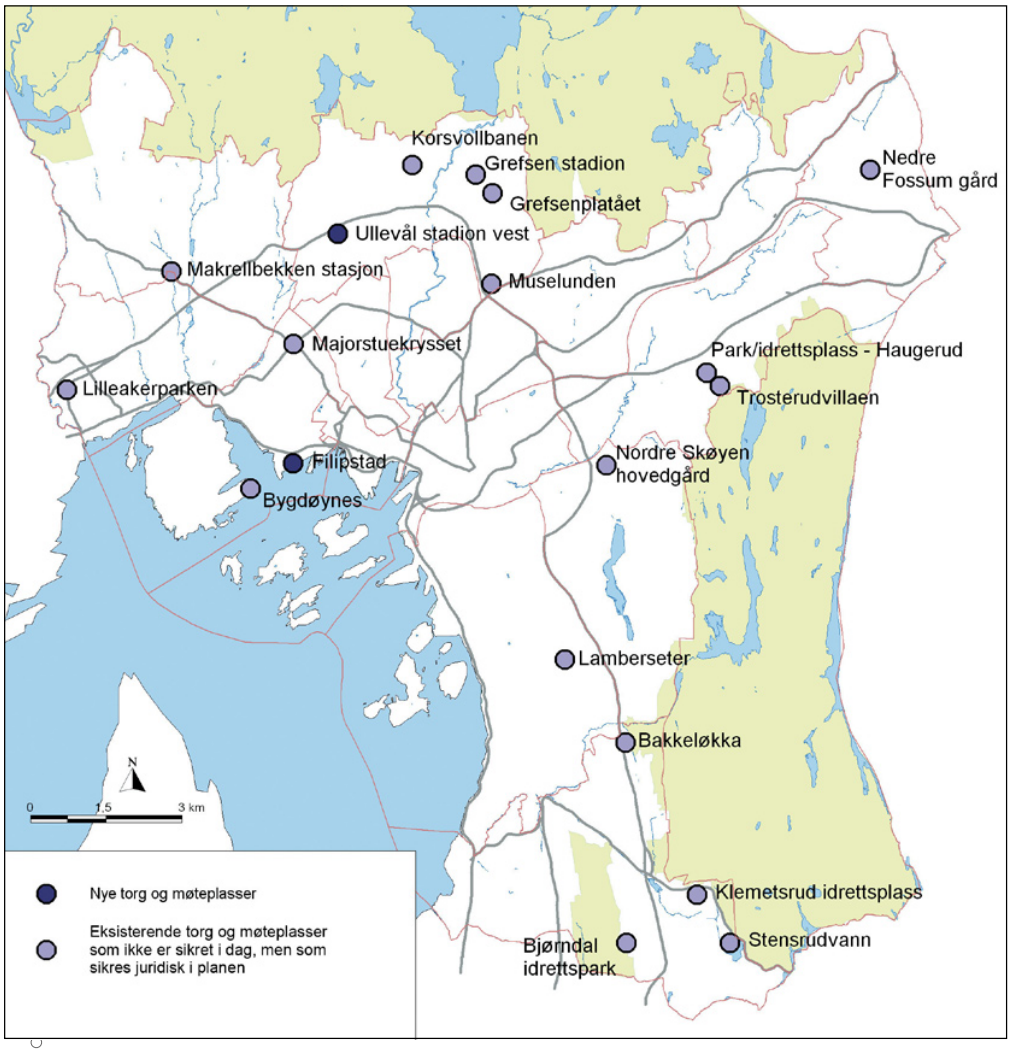
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

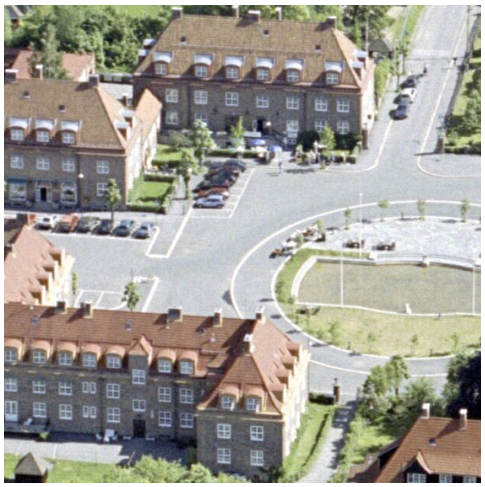
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



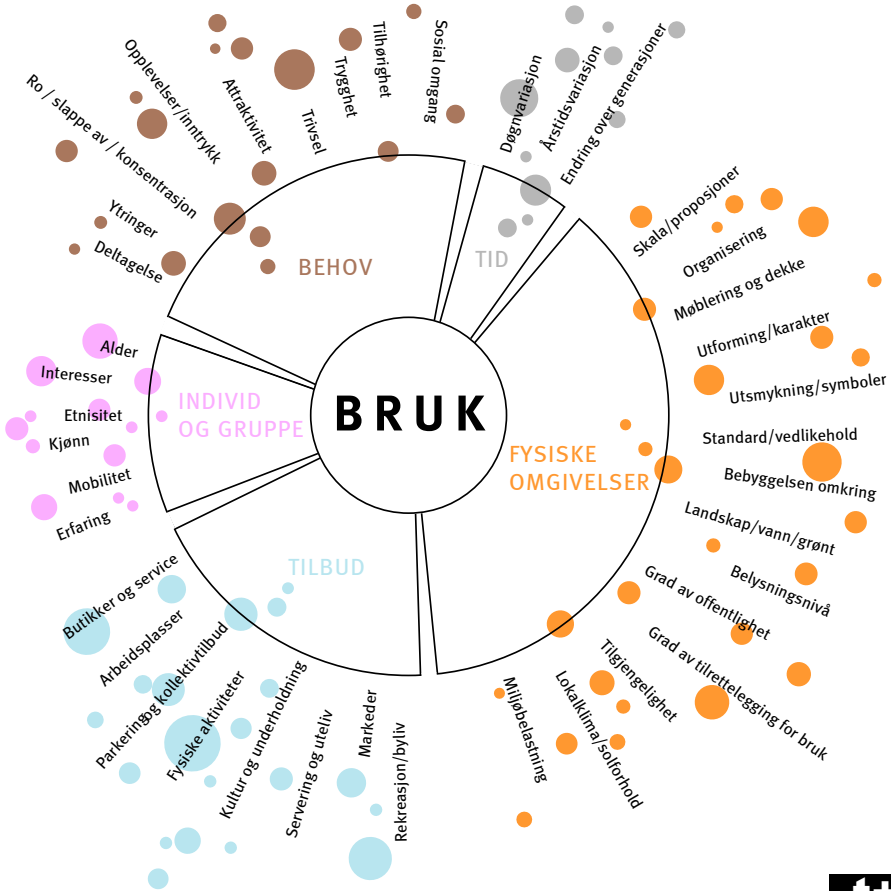
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

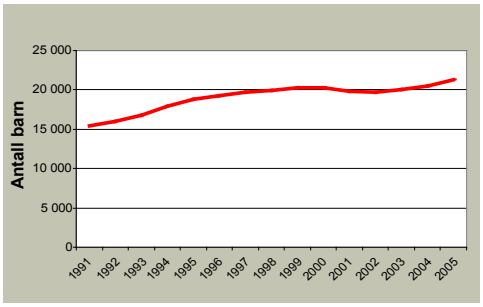
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



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

PLANSTRATEGI

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

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

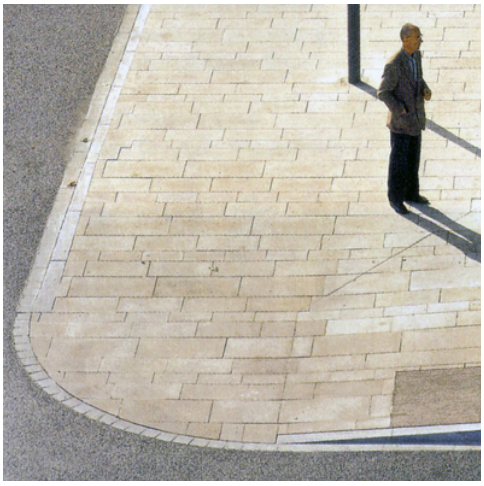
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

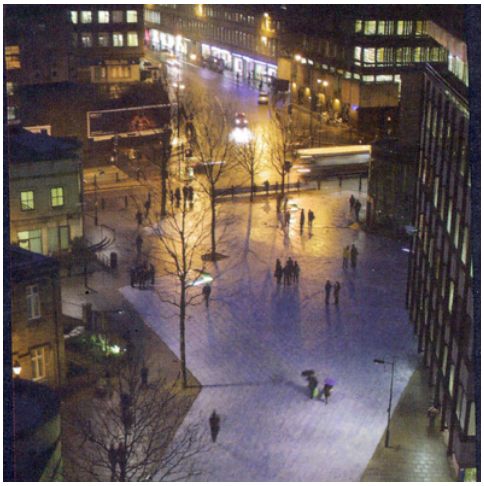
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

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

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

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



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Vår dato.:	**Vår ref.:**
3. september 2026	10/30
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20261334	1-26-0095

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS
Schønings gate 7
0356 OSLO

E-post: tommy@boaeiendom.no
Telefon: 95 99 53 20

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lindern Kv III**
ANDELSSNUMMER:	**30**
EIER(E):	**Ida Halvorsen Kemp**
	Anders Waaler Kemp

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.
Etterhåndsavklaring forkjøpsrett:	Kr 1 250	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler

Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Husordensregler for borettslaget Lindern kvartal III

Vedtatt på generalforsamlingen 19.05.2008

1. Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

1.1.1 Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at noen påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

1.2.1 Volum på radio, TV eller musikkanlegg og lignende skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl 08:00 og etter 22:30.

1.2.2 Dersom fester/sammenkomster antas å vare utover kl 22:30 og det antas at de blir mer enn normalt høylytte, skal naboene varsles skriftlig en uke i forveien.

1.2.3 Støyende bygge- eller reparasjonsarbeider skal ikke foregå før kl 08:00 eller etter 20:00 på hverdager. Slikt byggearbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager, 1. og 17. Mai.

1.2.4 Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene.

1.3 Lufting og tørking av tøy

1.3.1 Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

1.3.2 Risting/lufting av tøy gjennom vinduer og fra balkong er ikke tillatt, men skal skje på anvist plass.

1.3.3 Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

1.4 Brannsikring

1.4.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for installasjon av røykvarslere og brannslukningsmateriell, samt nødvendig vedlikehold av disse.

1.4.2. På balkong og utenfor 1. etg. er det kun tillatt å grille med gass/elektrisk grill. Kullgrill benyttes med vett og hensyn på øvrig uteområde.

1.4.3 Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

1.4.4 Andelseier plikter å påse at bruk av pipe og ildsted er i samsvar med gjeldende regler og forskifter.

1.5 Husdyr

1.5.1 Husdyr kan først anskaffes når og hvis søknad om dette er godkjent av styret og borettslagets standardkontrakt for husdyrhold er underskrevet.

1.5.2 Styret kan uten ansvar for økonomisk tap kreve dyreholdet avviklet hvis ikke underskrevet kontrakt opprettholdes.

1.6 Overlatelse av bruken.

1.6.1 Søknad om overlatelse av bruken må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i den enkelte leilighet.

1.6.2 Både andelseier og annen bruker har ansvar for alle skader og ulemper som påføres av bruker. Dette gjelder også for overlatelse av bruken av deler av leiligheten.

1.7 Innvendig vedlikehold

1.7.1 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

1.7.2 Til wc må bare brukes klosettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

1.7.3 Andelseier er ansvarlig for skade på rør- og sanitæranlegg som skyldes uvettig bruk, dårlig oppvarming (frostskader) eller lignende.

1.7.4 Bygningens ventilasjon må ikke forstyrres ved at utsugningsventiler tettes igjen, ved at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

1.8 Utvendig vedlikehold

1.8.1 Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjente farger.

1.8.2 Balkonggulv må holdes fritt for unødvendig smuss for å unngå tilstopping.

1.8.3 Bruk av salt til tining av is på balkong er ikke tillatt.

1.8.4 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett.

2. Bruk av fellesareal

2.1 Bruk av felles inneareal

2.1.1 Sykler, kjelker, ski og lignende skal ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel trappeoppganger eller korridorer, men i felles sykkelbod i kjeller der dette finnes.

2.1.2 Kjellergang eller fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål må ikke benyttes til lagring.

2.1.3 Oppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes til lek.

2.1.4 Ved tilsmussing av fellesarealer utover normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.1.5 Trapper rengjøres ukentlig av beboere.

2.1.6 Barnevogner kan kun oppbevares i trappeoppgangen såfremt de ikke er til hinder for rømningsvei.

2.2 Bruk av felles uteareal

2.2.1 Vegetasjon og beplantning må vernes (ikke spasere i bed, over plen tidlig om våren, eller passere gjennom hekk).

2.2.2 Parkering i gården er kun tillatt for de som benytter seg av leid plass.

2.2.3 Kjøring med motorkjøretøy skal begrenses til det høyst nødvendige.

2.2.4 Sykler skal plasseres i stativ.

2.2.5 Det er ikke tillatt å spille ball mot fasadene.

2.2.6 Støyende lek skal opphøre etter kl 22:00.

2.2.7 Motorsykler og mopeder skal parkere på plass anvist av styret.

2.3 Søppel

2.3.1 Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere, må beboere selv sørge for å få borttransportert.

2.4 Vaskeriet

2.4.1 Maskinene skal tømmes for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig.

2.4.2 Brukere plikter å gi beskjed til styret/portner dersom maskinene ikke fungerer tilfredsstillende.

2.4.3 Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Øvrige dager gjelder åpningstider som angitt i vaskeriene.

2.4.4 Gulv, såpekopper og maskin skal rengjøres etter bruk. Søppelbøtter tømmes når det er nødvendig.

2.4.5 Dør til vaskeriet skal låses etter bruk.

2.5 Låsing/felles sikkerhet

2.5.1 Dører mellom kjeller og oppgang skal være låst av sikkerhetshensyn.

2.5.2 Vinduer i trappeoppganger skal være lukket vinterstid og når det regner.

2.5.3 Dører til sikringstavler skal være låst.

2.5.4 Dersom dører ikke går i lås/ikke fungerer, skal styret gis beskjed.

3. Ansvarsforhold

3.1 Skader

3.1.1 Andelseier er ansvarlig for evt. skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller personer han har gitt adgang til eiendommen.

3.2 Påtale ved overtredelser

3.2.1 Portner har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV. III

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt på generalforsamling 19. juni 2006.
Sist endret på generalforsamling 21.05.2026

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern kv. III. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseierenes felles benyttelse.

1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

1.1 Andeler

Borettslaget består av 141 andeler, pålydne 100 kr pr rom. Kjøkken regnes som rom. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

1.1 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

1.1 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Ved overdragelse av midtleiligheter har naboleilighetene prioritert forkjøpsrett. Den prioriterte forkjøpsretten gjelder bare i de tilfeller hvor hele eller deler av midtleiligheten skal sammenføyes med naboleiligheten(e).
Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter den opprinnelige husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierene. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlig grunner tilsier det.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag på borettslagets oppslagstavle om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftelig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forrretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig

måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andeleier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.
  –

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør

eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseier skal vedlikeholde eksisterende radonsikringstiltak og bekoste nye radontiltak dersom radonmålinger viser at det er behov for det. Dette gjelder uavhengig om det er borettslaget eller andelseier som har utført eksisterende radontiltak. Andelseier skal selv sørge for og bekoste regelmessige målinger av radon i egen kjeller.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Borettslagets styre engasjerer en bygningskyndig person som skal kontrollere våtrom, røropplegg og kraner i samtlige leiligheter og fellesarealer. Andelseiernes plikter å gi den sakkyndige og et medlem av styret adgang til leiligheten, slik at kontrollen kan gjennomføres. Som følge av kontrollen, kan styret utstede pålegg om retting av mangler til den enkelte andelseier. Andelseieren plikter å besørge mangelen rettet innen 90 dager etter pålegget. Manglende retting kan da anses som vesentlig mislighold.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad om tillatelse til tiltak kan sendes.

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer.

Overdragelse av kjeller- og loftsarealer for sammenføyning til en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, såfremt dette lar seg gjøre iht. borettlagets retningslinjer for utbygging av disse arealene. Ved en slik utbygging skal borettslagets retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for denne type utbygginger etterfølges.

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at berørte bodeiere (iht til retningslinjene) i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

4.6 Bestemmelsene regulerer utbygget lofts- og kjellerareal.
I den utstrekkning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts-/kjellerutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedet. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens.

Den del av lofts- og kjellerutbyggingen som berører fellesarealer, som i henhold til husleiekontrakten vedlikeholdes av borettslaget, overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbyggingen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

4.7 Bestemmelsen gjelder ved utbygging av lofts- og kjellerareal.
Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

4.8 Bestemmelsen regulerer utbygget kjellerareal.
Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Dog dekkes ikke tekniske tilleggsinstallasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader utover dette må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier, selv betale.

4.9 Bestemmelsene regulerer utbygget kjellerareal.
Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet/ bygningsmyndighetene at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som en del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt hensyn til denne problemstillingen, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinært kostnadskrevende tiltak for å tilfredsstille myndighetene, vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.10 Bestemmelsen regulerer ansvarsforhold når andelseier bygger/bygger om bad/våtrom.
Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli

fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til «våtromsnormen». Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.11 Branntetting av gjennomføringer.
Ved hulltaking i brannskiller skal det tettes forskriftsmessig.

Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

- Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.12 Nyinstallasjon av ildsted
Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp

iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.13 Adgang til å montere gasskomfyr på kjøkken i boligen
Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:

- Max 20kg gass i hver boenhet
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør
- Service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- Gassalarm med sirene skal monteres
- Slange innendørs kan maksimalt være 1,5 m lang. Skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt»

4.14 Vedlikehold og service av radonsug
For boenheter som har fått installert mekansisk avtrekk mot byggegrunn (radonsug) skal andelseier vedlikeholde installasjonen tilknyttet egen enhet, og sørge for regelmessig service og ettersyn.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.
Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fastlagte fordelingsnøkkelen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med

kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkallingen er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseiere om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Funksjonstiden er to år for leder og de øvrige styremedlemmene og ett år for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styret oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller

vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

1.1 Habilitet

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte 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 bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstaningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautotiserte revisorer, som velges av

generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endringer av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Borettslaget Lindern Kv III

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 21.05.2026, kl 18:30

Sted: på Ila skole

Fougstads gate 10, 0173 Oslo

Det deles ikke ut papirversjon av innkallingen i møtet, så ta gjerne med en utskrift selv dersom du ønsker å ha papirene foran deg.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@lindern3.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv III torsdag 21.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III

Torsdag 21.05.2026, kl 18:30
på Ila skole

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv III

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om installering av låsbare smijernsporter

Styret ble ved forrige generalforsamling bedt om å utrede en forbedret sykkelparkeringsordning i borettslaget. I den forbindelsen har styret sett på ulike løsninger, og er kommet frem til at installasjon av smijernsporter ved alle fire inngangene til bakgården kan være et bedre og mer langsiktig alternativ enn en isolert oppgradering av sykkelparkeringen.

Med sikrede porter kan beboerne parkere sykler spredt rundt i bakgården nær sine egne innganger, kombinert med låsestativer, i stedet for å samle alt i ett felles skur. Tre av rommene i det som i dag brukes som sykkelskur kan med dette tilbakeføres til tørking av klær, slik de opprinnelig var ment, mens ett skur kan beholdes til sykkeloppbevaring for de beboerne som ønsker ekstra sikring av sykkelen sin.

Porter løser imidlertid mer enn bare sykkelparkeringsproblematikken. Bakgården er i dag åpen for alle, noe som har medført flere tilbakevendende utfordringer:

- ◦ Tyveri av sykler, akebrett, sykkelvogner, barnevogner og klesvask
  ◦ Uvedkommende og hunder som oppholder seg i bakgården
  ◦ Bud og andre som kjører inn og råkjører i bakgårdsområdet

- Begrenset trygghet for barn som leker der

En portløsning vil dermed komme samtlige beboere til gode – ikke bare de som bruker sykkel – og representerer etter styrets vurdering en mer helhetlig og langsiktig investering enn en ren sykkelparkeringsoppgradering.

Til sammenligning er en enkel oppgradering av dagens sykkelparkeringsløsning uten porter estimert til ca. kr 350 000 – uten at dette løser øvrige utfordringer knyttet til sikkerhet og trygghet i bakgården.

Beskrivelse av løsningen

Utforming

Portene tenkes utformet i smijern, tilpasset gårdens arkitektoniske stil – i praksis en større versjon av den eksisterende portløsningen ved dagens åpning, med samme uttrykk og materialbruk.

Borettslaget har innledet dialog med Byantikvaren for å sikre at den endelige løsningen er estetisk tilpasset gården og dens omgivelser. Dette er et viktig premiss for prosjektet, og den videre prosessen med valg av leverandør og utforming vil skje i tråd med de anbefalingene og eventuelle føringene som kommer ut av denne dialogen.

Adgangssystem

Uavhengig av alternativ utstyres samtlige porter med ringepanel ved hver port. Adgang vil kunne skje på følgende måter:

- Åpning av beboere på mobiltelefon eller via porttelefon
- Brikke eller kode via ringepanel fra utsiden
- Åpneknapp fra innsiden
- Vanlig nøkkel

For bileiere med parkering i bakgården vil det i tillegg kunne utstedes fjernstyrt åpner (ved motorisert løsning) eller nøkkel/brikke (ved manuell løsning). Porttelefoninstallasjonen ses i sammenheng med en generell oppdatering av det eksisterende porttelefonsystemet til oppgangene, som uansett begynner å bli ustabilt.

Alle som bor i borettslaget kan enkelt taste inn en kode på ringepanelet utenfor porten for å slippe seg inn, uten å være avhengig av å ha nøkkel eller brikke med seg.

To alternative løsninger

Borettslaget ønsker å bevare en åpen og imøtekommende atmosfære i bakgården – ikke bare for beboerne, men også for barn og naboer i kvartalene rundt som i dag kan ferdes fritt. Styret er bevisst at porter kan oppleves som en barriere, og at dette kan endre gårdens karakter. Hensynet til åpenhet har derfor vært et sentralt premiss i utredningen av løsningen, og begge alternativene nedenfor er utformet med dette for øye. Felles for begge er at portene er tiltenkt å stå åpne store deler av dagen. Forskjellen mellom alternativene handler i hovedsak om hvordan portene lukkes om kvelden – automatisk eller manuelt – og hvilke konsekvenser det får for kostnad, vedlikehold og den praktiske hverdagen for beboerne.

Alternativ A – Porter med elektrisk motor

Porter med elektrisk motordrift. Portene kan programmeres til å stå åpne på dagtid og lukkes automatisk på et fastsatt tidspunkt – for eksempel kl. 20:00 hver kveld. Bileiere kan åpne portene med fjernkontroll uten å forlate bilen.

Fordeler

- ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og lukkes automatisk om kvelden – ingen avhengighet av at beboere husker å lukke dem
  ◦ Enkel og praktisk inn- og utkjøring for bileiere via fjernkontroll
  ◦ Konsekvent og forutsigbar åpningstid uten behov for koordinering blant beboere
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter kl 20:00

Ulemper

- ◦ Høyere investeringskostnad
  ◦ Mer vedlikehold – motoriserte porter er mer teknisk komplekse og har ifølge flere leverandører kortere levetid og høyere driftskostnader

Alternativ B – Porter uten motor (manuell drift)

Manuelt betjente porter uten elektrisk motordrift. Portene kan stå åpne på dagtid og lukkes manuelt. Det forutsetter at beboere er kjent med en avtalt stengetid og lukker porten når de ser den stå åpen etter dette tidspunktet.

Fordeler

- ◦ Lavere investeringskostnad
  ◦ Enklere teknisk løsning – lavere vedlikeholdskostnader og lengre levetid
  ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og gi en åpen og imøtekommende atmosfære
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter at de er lukket
  ◦ Kan alltid oppgraderes med motor på et senere tidspunkt dersom behovet melder seg

Ulemper

- ◦ Krever at beboere aktivt lukker portene etter avtalt tidspunkt – forutsetter samarbeid og felles bevissthet
  ◦ Ingen automatikk: inn- og utkjøring med bil krever at man manuelt åpner og setter opp porten
  ◦ Risiko for at portene ikke konsekvent blir lukket om kvelden dersom rutinen ikke følges

Økonomi

Post

Alternativ A (med motor)

Smijernsporter

ca. kr 850 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 920 000

Alternativ B (uten motor)

Smijernsporter

ca. kr 450 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 520 000

Porttelefoninstallasjon kommer i tillegg, men ses i sammenheng med en nødvendig og uansett påkrevd oppdatering av det eksisterende anlegget til oppgangene, og prises separat.

Forslag til vedtak: Porter uten motor, manuell drift (Alternativ B):
Generalforsamlingen vedtar installasjon av manuelle smijernsporter uten motordrift ved alle fire inngangene til bakgården, samt sykkelparkeringsstativer og porttelefon/ låssystem. Styret vil vurdere produkter og løsninger fra flere leverandører før prosjektet godkjennes og bestilles av styret.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at borettslaget starter med Alternativ B – porter uten motor. Dette gir en betydelig kostnadsbesparelse, enklere vedlikehold og lengre levetid på portene. Løsningen legger opp til at portene som hovedregel står åpne på dagtid, og at beboere oppfordres til å lukke dem etter et avtalt tidspunkt på kvelden. Dette vil ivareta ønsket om en åpen og imøtekommende atmosfære i gården, samtidig som bakgården sikres om natten.

Dersom erfaringene tilsier at motorisering er ønskelig, kan dette vurderes på et senere tidspunkt.

4.2 Forslag fra Anna Andrea Vik Aniksdal og Sindre Wam om vedtektsendring tilknyttet utbygging

I borettslag, slik som vi bor i, er loft, kjellere, oppganger og uteområder fellesareal. Dette gjelder også bodarealet. Alle har rett til å disponere bod, men man eier altså ikke arealet selv, det deles av fellesskapet. I vår gård er det vedtatt at vi som lag ønsker å legge til rette for salg av fellesareal til utbygginger, blant annet for å øke inntekter til borettslaget og redusere felleskostnader. I så tilfelle blir fellesarealet innlemmet i leiligheter, og først da er det i privat eie.

Utbygging av kjeller og loft er en svært bærekraftig måte å fortette indre by, og kvaliteten på *bolig*areal bør ha forrang over kvaliteten på *bod*areal. Det bør bygges boliger som blir gode hjem de neste hundre år også. I vår gård er noen deler av kjeller og loft langt bedre egnet som bolig enn andre. Dette fordi de har mer dagslys, de har mindre bærende konstruksjoner som må endres ved utbygging og de har en mer funksjonell beliggenhet. Når vi den seneste tiden har ønsket å bygge ut kjelleren direkte under vår egen leilighet har vi imidlertid fått problemer, og sitter fast mellom retningslinjer og vedtekter.

I gårdens retningslinjer for utbygging av kjeller og loft (vedtatt GF 2025) stadfestes det at dersom man får tilbudt en likeverdig (og like stor) bod, basert på objektive kriterier, så anses man ikke som berørt av utbyggingen, og må akseptere flytting av bod. Dette sikrer andelshavernes rett til å beholde en bod av samme størrelse, med samme fasiliteter og bruksvennlighet som den de opprinnelig hadde, men legger samtidig tilrette for utbygging av fellesareal i henhold til retningslinjene.

I gårdens vedtekter er dette annerledes formulert. Dette gir enkelte andelshavere rett til å motsette seg bodbytter uten saklig grunn, og dermed hindre utbygging, selv om

det er mer enn nok plass til alle. Forslagsstiller mener det må ligge innenfor styrets (som nøytral part i saken) mandat å fastsette om det foreligger saklig grunn til å nekte bytte av bod, såfremt alle øvrige krav mtp plassering, areal og brukbarhet er oppfylt.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres i tråd med sist vedtatte retningslinjer for utbygging fra 2025. Styret kan ved uenigheter avgjøre om en tilbudt bod er likeverdig den opprinnelige boden.

Vi foreslår at det gjøres en justering på vedtektenes paragraf 4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer f.eks slik:

Opprinnelig paragraf:

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer

Overdragelse av kjeller- og loftsarealer for sammenføyning til en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, såfremt dette lar seg gjøre iht. borettlagets retningslinjer for utbygging av disse arealene. Ved en slik utbygging skal borettslagets retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for denne type utbygginger etterfølges.

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

VI FORESLÅR FØLGENDE ENDRING AV SISTE SETNING:

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at berørte bodeiere (iht til retningslinjene) i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte løsningen.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det blir samsvar mellom vedtektene og retningslinjene på dette punktet. I retningslinjene pkt 2.7.2 så er «berørte bodeiere» omtalt på denne måten:

Berørt bodeier er de som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum. Det kan også gjelde de som får nytt bodareal med en mindre hensiktsmessig planløsning eller plassering. Det kan også være bodeiere som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller liknende i bod som blir berørt av utbygging.

Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen.

4.3 Forslag fra Marit Killi om ombygging av tørkebåser til sykkelgarasje og tørkebåser

Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser som vist på vedlagt tegning. Det blir 10 stk sykkelgarasjer, hver av disse har plass til en stor 3-hjuls lastesykkel. I bakkant blir det 5 stk låsbare tørkebåser med nettingtak. Bredde 2,4m og dybde 2,2m. Sykkelbodene leies ut med månedsleie med tilsvarende dobbelt av m2-pris som bilparkeringsplassene . Åpen bilplass er 12,5m2 (2,5x5m). Sykkelplass er 3,4m2 (1,2x2,8m), og er i egen garasje.

Forslag til vedtak: Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser som vist på vedlagt tegning.

Styrets innstilling: Styret har et eget forslag om låsbare smijernsporter, som det mener vil gi tryggere sykkelparkering, og som er tenkt kombinert med flere nye sykkelparkeringsplasser. Styret støtter derfor ikke dette forslaget i denne omgang.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vil bli presentert i møtet.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten

Se vedlagt tilbud for ny styreperiode ved ekstern styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Elling Ånneland og Mathias Stang ble valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anette Høst og Andrea Rebecka Sander

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer er på valg, og velges for ett år av gangen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.05.2026

Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Andrea Rebecka Sander
Varamedlem, Anette Høst

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Lindern Kv III

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Mats Borch Bugge
Varamedlem, Andrea Rebecka Sander
Varamedlem, Anette Høst

Styret har bestått 5 menn og 2 kvinnelige varamedlemmer som har deltatt aktivt på styremøtene.

Styret kan kontaktes på styret@lindern3.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter. Styret har blant annet arbeidet med disse sakene i perioden:

Tak, pipe- og fasaderehabilitering – reklamasjoner og sluttoppgjør

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2019 rehabilitering av tak, fasade og piper. Arbeidet ble formelt overtatt av borettslaget ved overtakelsesbefaring 16.9.2021. Reklamasjonstiden gjelder i fem år fra denne datoen.

De siste reklamasjonsarbeidene er utført i 2026 i regi av entreprenør i prosjektet Front Entreprenør AS. Åpne saker er nå lukket, og reklamasjonsarbeidene er avsluttet.

Skorsteiner, pipeløp og vedovner

Det ble gjennomført en gjennomgående piperehabilitering i borettslaget i 2012. Alle pipeløpene som var i bruk fikk satt inn et stålrør, og skorsteiner på tak ble utbedret.

Feie og tilsynstjenester AS oppdaget ved rens i 2024 enkelte pipeløp med ulik dimensjon på stålrørene. Styret har siden da fulgt opp utførende entreprenør og OBRE, og den foreløpige tilbakemeldingen er at dette ikke er brannfarlig, og at det kan være som det er.

Etter Brann- og redningsetatens (OBRE) kontroller av fellesarealer i 2025 mottok styret avvik på enkelte adresser. I hovedsak gjaldt dette mangler knyttet til feieluker, og avstandsholdere i skorsteinene. Disse avvikene er lukket av PEWI AS, og sluttrapport er sendt OBRE.

Enkelte leiligheter har meldt inn til styret mangler knyttet til piperør, eller røykutvikling

ved fyring. Disse sakene er også utredet og/eller utbedret av PEWI AS.

Oppussing av bad og rehabilitering av borettslagets røropplegg

Det er innhentet en ny tilstandsvurdering på de vertikale rørene i borettslaget. Denne rapporten konkluderer med at selv om mange har pusset opp og fornyet badene i privat regi, så er det er det i flere tilfeller gjort uten å innhente tillatelse for lovpålagt arbeid i brannskillene, samtidig som eldre rør beholdes inne i veggene.

Rapporten viser behovet for en felles rehabilitering i borettslagets regi. Styret ønsker å legge en plan for gjennomføringen av et fellesprosjekt, men samtidig ikke gå i gang med dette før det er absolutt nødvendig. Hvor mange år fram i tid dette fellesprosjektet kan vente er usikkert. Styret har i skrivende stund et 5 til 10-års perspektiv på dette. Vannskader som følge av lekkasjer fra gamle rør, vil være en indikasjon på når dette prosjektet må igangsettes.

Styret vil i samarbeid med OBOS Prosjekt utarbeide en veiledning for de som i tiden som kommer ønsker å pusse opp våtrom i egen regi. Når denne veiledningen er ferdig, vil det bli invitert til et beboermøte hvor både tilstandsvurderingen fra 2026, og veiledningen for oppussing av våtrom vil bli presentert og gjennomgått.

Borettslagets bunn- og uttrekksledninger ble rehabilitert i 2024.

Ventilasjonssystemet – status etter rens

Det er i perioden gjennomført rens av borettslagets ventilasjonskanaler. Samtlige leiligheter er besøkt med unntak av fem.

Tilbakemeldingen fra utførende Aktiv Ventilasjon AS er at mange har montert elektriske vifter på bad, og tettet igjen tilluftsventilene (friskluft).

Da fungerer ikke ventilasjonen som den er ment. Borettslaget har såkalt passiv ventilasjon fra byggeår. Det er i praksis ikke mulig å etablere et annet og moderne ventilasjonssystem, så det gjelder å få ventilasjonssystem et vi har til å fungere så effektivt som mulig for alle.

Den eneste måten å få det til på er å fjerne alle el-vifter og kjøkkenventilatorer tilkoplet hovedkanal eller yttervegg. Tilluftsventiler åpnes evt. lages i yttervegg.

Styret vil komme tilbake med mer informasjon om gjennomføringen av dette.

Leilighet i eget eie (portnerleilighet)

Styret vil i neste periode utrede om det er lønnsomt å selge leiligheten borettslaget eier i Armauer Hansens gate 6. Det er flere ting som må vurderes i denne sammenheng, herunder oppnåelig salgssum, gevinstbeskatning, konsekvenser for portnerordningen, netto salgsgevinst vs netto utleiegevinst ved utleie til markedspris, osv. Styret vil senest innen neste års generalforsamling konkludere i denne saken.

Bredbåndsavtale. Ny avtale fra 1. juni 2026.

Borettslaget Lindern Kv III har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og TV.

I den kollektive avtalen (aktivert 1. november 2023) er kun internett inkludert (500 mbps). Tv-pakke kan eventuelt bestilles og betales av den enkelte andelseier. Andelseier kan selv tilpasse sin leveranse på Min Side, se telia.no/login. Den kollektive avtalen er inngått for en periode på 3 år.

Styret inngår i disse dager en ny og bedre avtale med Telia. Avtalen gir bedre utstyr og kapasitet, og vil spare borettslaget kr 126 000 pr år i forhold til dagens avtale. Tilbudet fra Telia er kort oppsummert som følger:

- 179,- per måned per husstand
- 1000/1000 Mbit/s
- Wi-Fi 7
- 1 ekstender (signalforsterker) inkludert
- Avtaletid: 24 måneder

Utbyggingssaker

Styret følger opp søknader og pågående utbyggingssaker på loft og kjellere fra kontraktsinngåelse til ferdigattest og sluttoppgjør. Styret har etablert et samarbeide med OPAK som bistår med tekniske befaringer og rådgivning. De oppdaterte retningslinjene som ble godkjent på generalforsamlingen i 2025 er tilgjengelig på naborom.no

Erfaring viser at det er svært viktig å gjennomføre en riktig og tilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering ved utbygging av kjellere til beboelsesrom.

Oppussing, ombygging, sammenslåing og fjerning av bærevegg

Det kommer en rekke henvendelser til styret om endringer som eier av leiligheten ønsker å gjennomføre. Endringer som ikke berører felles anlegg eller installasjoner (felles rør, ventilasjon og bærende konstruksjoner) er i utgangspunktet kurante forhold. I slike sammenhenger opplyser styret om at man skal ta hensyn til naboer, og sørge for forsvarlig håndtering av byggeavfallet, osv. Saker som gjelder fjerning eller endring på bærende konstruksjoner er de sakene som styret vurderer som mest alvorlige med tanke på konsekvenser ved feil utførelse. I disse sakene er det krav om skriftlig godkjennelse fra styret og PBE, samt at det fremlegges statiske beregninger slik at bygningskonstruksjonen ikke svekkes eller tas skade ved utførelse av tiltaket. Styret er opptatt av god dokumentasjon på vurderinger i forkant av tiltaket, og at utførende tar ansvar for eventuelle skader som følge av tiltaket.

Utstyr som krever utvidet elektrisk kapasitet og utvidelse av hovedsikring skal søkes styret.

Portner

Ionut (Jonas) Jugrin er borettslagets portner (deltidsstilling) siden januar 2022.

Han har enkelte faste vaktmesteroppgaver som han utfører, i tillegg til at han bistår styret i små og store saker. Portner kan kontaktes på e-post portner@lindern3.no

Utemiljø og UMG

Borettslaget har en Utemiljøgruppe (UMG). Den består av beboere, representanter fra styret og portner. Felles for arbeidet er å finne gode løsninger på borettslagets fellesarealer, og da først og fremst utendørs. Gruppen har jevnlige møter, og blir av styret tatt med til råds i aktuelle og relevante saker. Alle tiltak eller innkjøp godkjennes av styret.

Privatiserte hageparseller (forhagene)

Det er et tilbakevendende spørsmål til styret hva som er reglene knyttet til forhagene i borettslaget. Det er ingen tvil om at dette i utgangspunktet er fellesareal, og ingens private bruksareal. Det skal være mulig for alle beboere å bruke disse forhagene uten at man føler at man er på andres private område fordi det er innredet av enkeltbeboere.

Retningslinjene som er vedtatt i styret innebærer at beboere tar med sine egne møbler ut ved bruk av forhagene. Møblene tas inn igjen etter bruk for å tilrettelegge for portner sin gressklipping, og for å unngå et inntrykk av at dette er noen i borettslaget sitt private areal.

Skjerme utearealet langs General Birchs gate og Ole Jacob Brochs gate

Styret vil etter tilbakemeldinger og initiativ fra flere andelseiere vurdere å iverksette tiltak for å skjerme utearealet langs General Birchs gate og Ole Jacob Brochs gate for sjenerende trafikk fra utenforstående og hundelufting, enten i form av lav hekk eller gjerder. Vurderingen skjer i dialog med UMG.

Merking av alle kjellerboder og oppbevaring av ulovlig utstyr

Alle kjellerbodene skal merkes, slik at det er mulig for styret eller portner å finne eieren ved f.eks. vedlikeholdsarbeider eller vannlekkasjer. Portner har hengt opp merkelapper og skilt, samt laget en oversikt med adresse, H-nummer, etasje/VMH og andelsnummer.

Enkelte boder inneholder elektrisk utstyr som representerer en brannrisiko (f eks vaskemaskin, tørketrommel, fryser, kjøleskap). Slikt utstyr skal kontrolleres og meldes inn til styret.

Bilkjøring og -parkering

Det er stadig ulovlig bilkjøring og ulovlig parkering i borettslagets gårdsrom og utearealer. Av- og pålessing er helt i orden, men parkering i mange timer er ikke i orden. Enkelte lar bilen stå parkert over natten. Det er ikke tillatt å kjøre og parkere på gresset som portner forsøker å holde pent og i orden.

Sykkelparkering i borettslaget

Det er en egen sykkelgruppe med representanter fra styret som arbeider med parkeringsløsninger for sykler hele året. Tyveri og hærverk er dessverre noe vi opplever gjentatte ganger i løpet av året, og det er behov for flere sikre og gode plasser.

Styret legger frem et forslag som det mener vil bedre sikkerheten og gi flere sykkelparkeringsplasser på årets generalforsamling.

Naborom

Naborom finner er du her https://borettslaget-lindern-kv-iii.naborom.no/

Styret vil gjennom Naborom blant annet publisere nyheter og viktige kunngjøringer. Laster du i tillegg ned appen Naborom, vil du få varsel ved hver oppdatering.

På Naborom vil du også finne nyttig informasjon for deg som beboer, og få anledning til enkelt å ta kontakt med nøkkelpersoner i boligselskapet.

Hva må du gjøre for å komme i gang?

Besøk hjemmesiden eller last ned appen. Første gangen du skal logge inn, må du be om å få tilsendt en engangskode. Denne får du tilsendt per e-post.

Dersom du ønsker å endre e-postadresse i Naborom, ta kontakt med OBF på firmapost@obf.no.

Bomiljø og sosialt. Gatefest og markedsdager på Lindern

Det er lang tradisjon for at 17. mai og julegrantenning markeres i borettslaget.

Borettslaget bidrar med økonomisk stønad til gode sosiale tiltak i nærområdet. Styret oppfordrer alle beboere til å delta på disse fine arrangementene.

Andre løpende oppgaver for styret i perioden

- Økonomi, budsjett, fakturabehandling og leverandøravtaler.
- Beboerhenvendelser, klagesaker og søknader om dyrehold og bruksoverlating.

- Salgsmeldinger, megleropplysninger og eierskifter (forkjøpsrett og godkjennelser)
- Dugnader
- Informasjon til beboerne i form av oppslag, nettside og informasjonsskriv

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv III

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune kommune.

Brannsikkerhet

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er delt mellom borettslaget og andelseier.

I oppgangene skal det ikke oppbevares brennbart utstyr. Det skal ikke settes noe i trapperommet som personer kan snuble i ved en evakuering i mørket. Dette følger også av brannforskriften.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Lindern Kv III, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv III er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82157370.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier anbefales selv å tegne innboforsikring.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2013 - Utskiftning av dører, loft og kjeller inkl dørpumper og låser

2014 - Rebhabilitering av pipeløp og skorsteiner. Utskiftning av vinduer

2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig

2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter

2017 - Branntetting fellesararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger

2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)

2020 - Lekeplass og utstyr

2023 - Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger (ferdig 2024). Overflatebehandling inngangspartier

2024 - Rengjøring av skorsteiner og pipeløp

2025 - Rens av ventilasjonskanaler

13.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv III

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



¡ rsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	10 763 240	9 757 201	10 501 501	10 664 868
Sum		10 763 240	9 757 201	10 501 501	10 664 868
Andre inntekter	2	269 587	0	0	0
Sum andre inntekter		269 587	0	0	0
Sum		11 032 827	9 757 201	10 501 501	10 664 868
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	422 057	394 306	409 500	427 800
Lŋnn og honorar	4	712 489	645 975	682 959	628 135
Vedlikehold	5	601 376	2 288 183	1 325 000	1 200 000
Eksterne tjenester	6	434 641	596 095	470 000	465 500
Kabel-tv og bredb³ nd		379 376	343 872	355 000	421 925
Forsikring		802 180	749 708	805 000	830 000
Kommunale avgifter		1 843 937	1 688 170	1 931 184	2 150 000
Festeavgifter		190 020	190 020	190 020	190 000
Brensel og strŋm		113 486	120 416	125 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	285 460	196 488	225 000	237 000
Sum		5 785 022	7 213 233	6 518 663	6 650 360
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		5 247 805	2 543 968	3 982 838	4 014 508
Driftsresultat etter individuell innbetaling		5 247 805	2 543 968	3 982 838	4 014 508
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	255 072	227 086	0	0
Renteinntekter	8	212 901	210 041	50 000	50 000
Rentekostnad	9	2 686 750	2 930 117	2 875 410	2 394 671
Andre finansposter	10	70 666	64 848	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 148 111	-2 428 142	-2 825 410	-2 344 671
¡ rsresultat	11	3 099 694	115 825	1 157 428	1 669 837
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³ n		-1 420 008	-1 314 908	-1 389 242	-1 577 487
Endring i disponible midler	11	1 679 686	-1 199 083	-231 814	92 350

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	1 758 391	1 758 391
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		1 760 991	1 760 991
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 397	73 486
Til gode av forretningsfŋrer		412	1 800
Forskuddsbetalte kostnader	15	1 341 953	1 154 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		6 196 008	1 599 997
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	16	264 065	3 204 751
Sum omlŋpsmidler		7 830 836	6 035 020
SUM EIENDELER		9 591 826	7 796 010

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	47 700	47 700
Annen egenkapital 1.1		-44 261 468	-44 377 293
¡ rets resultat	11	3 099 694	115 825
Sum egenkapital	18	-41 114 074	-44 213 768
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	19	49 331 115	50 751 123
Sum langsiktig gjeld		49 331 115	50 751 123
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 377	38 666
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandŋrgjeld		1 001 616	918 350
Skyldig off. myndigheter		38 052	22 261
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		16 223	9 325
P³ lŋpne renter		13 380	42 812
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		0	14 925
Annen kortsiktig gjeld		267 127	212 316
Sum kortsiktig gjeld		1 374 785	1 258 655
Sum gjeld		50 705 900	52 009 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 591 826	7 796 010

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Sted:_____, dato:_____

Wiggo Wollbr³ ten Styreleder	Mats Borch Bugge Styremedlem	Mathias Stang Styremedlem
Kristian Lindahl Brauti Styremedlem	Elling ¡ nneland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	5 735 160	5 097 371	5 713 653	5 556 885
3601 Leieinntekt	0	96 000	96 000	96 000
3602 Leieinntekt	96 000	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	6 840	4 320	5 760	18 000
3607 Renter og avdrag	4 204 940	4 008 535	4 205 088	3 972 158
3620 Strŋmavgifter	-15 407	0	6 000	0
3625 Inntekt bredb³ nd	0	0	0	421 925
3630 Dugnadsbidrag	52 560	57 030	50 000	125 100
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	25 758	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	429 600	416 700	360 000	424 800
3690 Andre inntekter	1 000	0	0	0
3692 Diverse inntekter	51 080	77 245	65 000	50 000
3900 Andre driftsinntekter	175 709	0	0	0
Sum	10 763 240	9 757 201	10 501 501	10 664 868

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	269 587	0	0	0
Sum	269 587	0	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 500	7 800
Forretningsfrerhonorar	304 752	291 564	302 000	315 000
Aksjeutbytte fra OBF	-255 072	-227 086	0	0
Annen regnskapsfrsel	109 805	95 617	100 000	105 000
Sum	166 985	167 220	409 500	427 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsfreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	445 000	445 000	150 000	155 000
Lnn og feriepenger	175 268	100 750	154 280	154 280
Arbeidsgiveravgift	91 754	79 827	83 679	23 855
Andre honorarer	0	0	295 000	295 000
Andre godtgjrelser	468	20 398	0	0
Sum	712 489	645 975	682 959	628 135

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 158	1 900 901	1 325 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	453 837	9 538	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	49 382	121 859	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	14 212	0	0
6641 Prosjektkostnader	0	221 674	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	20 000	0	0
Sum	601 376	2 288 183	1 325 000	1 200 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	327 288	312 464	320 000	325 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 729	65 000	64 500
6725 Juridisk r³ dgivning	12 688	0	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	19 450	107 875	0	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	25 688	10 000	0
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	75 216	147 340	75 000	56 000
Sum	434 641	596 095	470 000	465 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6800 Kontorrekvisita	0	4 657	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 469	13 698	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	500	2 203	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 419	469	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	112	2 237	0	0
7320 Hjemmeside	0	1 409	0	0
7400 Kontingent HL	0	750	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	0	979	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	13 671	12 699	0	0
7720 Generalforsamling /³rsmøte	6 310	13 505	0	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	8 448	8 365	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 340	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	124 234	40 630	75 000	75 000
7790 Andre driftskostnader	122 297	93 547	150 000	155 000
Sum	285 460	196 488	225 000	237 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	210 167	199 901	50 000	50 000
8059 Andre renteinntekter	2 734	10 140	0	0
Sum	212 901	210 041	50 000	50 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 L³nenr 90537034962	765 533	852 542	802 533	666 097
8145 L³nenr 9053.70.64128	0	2 077 575	2 072 877	0
8150 Renter gjeldsbrevl³n	1 921 217	0	0	1 728 574
Sum	2 686 750	2 930 117	2 875 410	2 394 671

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	70 666	64 848	0	0
Sum	70 666	64 848	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	4 776 364	5 975 447
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	3 099 694	115 825
Avdrag langsiktig l³ n	-1 420 008	-1 314 908
B. ¡ rets endring i disponible midler	1 679 686	-1 199 083
C. Disponible midler 31.12	6 456 050	4 776 364

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Bygninger

Bygningene har g³ rdsnr. 220, bruksnr. 2,4,6,8,13,25,80,81,82,83. Disse avskrives ikke da de etter styrets mening ikke er gjenstand for verdiforringelse p³ grunn av tilstrekkelig vedlikehold. Se egen note om vedlikehold.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 758 391
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 758 391
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 758 391
Antatt levetid i ³ r :	

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	906 860	802 180
1749 Forskuddsbetalte kostnader	435 093	352 806
Sum	1 341 953	1 154 986

Note 16 - Innest³ ende p³ sÑrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sÑrvilk³ r er kr 21 919,20 bundne skattetrekksmidler,
kr. 4 852,47 st³ r p³ plasseringskonto,
kr. 11 981,66 st³ r p³ sÑrvilk³ rskonto 2,
kr. 10 155,54 st³ r p³ sÑrvilk³ rskonto 3 (vaktmester-innkjnp)
og kr 215 156,18 st³ r p³ depositumkonto.

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 144 andeler med varierende p³ lydende fra kr.100 til 800.

Note 18 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:	Rehabilitering av tak og fasade. Delubet. over maks. 8 utbet. over en periode frem til utgangen av 2021.	
L³ nenummer:	90537064128	90537034962
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2014
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	26.12.2049	28.10.2038
Opprinnelig l³ nebelŋp:	40 000 000	22 000 000
L³ nesaldo 01.01:	36 159 201	14 606 847
Avdrag i perioden:	703 390	731 543
L³ nesaldo 31.12:	35 455 811	13 875 304
Saldo 5 ³ r frem i tid:	31 078 284	9 480 071

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537034962	1	193 630	193 630
	1	187 223	187 223
	1	179 328	179 328
	1	169 233	169 233
	1	168 017	168 017
	1	165 946	165 946
	1	161 541	161 541
	1	161 457	161 457
	1	159 855	159 855
	1	158 075	158 075
	1	157 586	157 586
	1	154 857	154 857
	1	154 472	154 472
	1	153 957	153 957
	1	153 532	153 532
	1	153 498	153 498
	1	153 048	153 048
	1	150 388	150 388
	1	148 411	148 411
	1	147 160	147 160
	1	145 108	145 108
	1	138 558	138 558
	1	136 462	136 462
	1	136 200	136 200
	1	134 940	134 940
	1	129 610	129 610
	1	129 002	129 002

L³ n

1	125 883	125 883
1	123 332	123 332
1	123 154	123 154
1	123 095	123 095
1	122 442	122 442
1	122 205	122 205
1	122 081	122 081
1	120 366	120 366
1	119 723	119 723
1	119 061	119 061
1	118 749	118 749
1	117 069	117 069
1	116 836	116 836
1	116 727	116 727
1	116 253	116 253
1	116 174	116 174
1	115 759	115 759
1	115 556	115 556
1	115 146	115 146
1	115 027	115 027
1	114 221	114 221
1	114 088	114 088
1	113 425	113 425
1	112 352	112 352
3	110 874	332 622
1	109 747	109 747
1	109 510	109 510
1	109 465	109 465
1	108 610	108 610
1	108 205	108 205
1	108 111	108 111
1	107 844	107 844
1	107 384	107 384
1	103 864	103 864
1	103 217	103 217
1	102 465	102 465
1	102 253	102 253
1	102 070	102 070
1	101 966	101 966
1	101 857	101 857
1	101 758	101 758
1	101 714	101 714
1	99 104	99 104
1	98 239	98 239
1	95 984	95 984
1	95 569	95 569
2	95 332	190 664
1	94 481	94 481
1	93 137	93 137
1	91 876	91 876
1	91 476	91 476

L³ n

1	90 645	90 645
1	90 408	90 408
1	89 592	89 592
1	82 933	82 933
1	78 959	78 959
1	76 230	76 230
1	71 899	71 899
6	70 475	422 850
1	70 416	70 416
10	69 704	697 040
2	69 408	138 816
1	67 687	67 687
6	66 679	400 074
1	66 382	66 382
2	66 264	132 528
2	65 255	130 510
1	64 899	64 899
1	58 408	58 408
1	56 772	56 772
1	55 052	55 052
1	53 865	53 865
1	53 628	53 628
6	52 857	317 142
5	52 679	263 395
3	50 721	152 163

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537064128	1	494 785	494 785
	1	478 414	478 414
	1	458 240	458 240
	1	432 444	432 444
	1	429 337	429 337
	1	424 044	424 044
	1	412 788	412 788
	1	412 574	412 574
	1	408 481	408 481
	1	403 933	403 933
	1	402 682	402 682
	1	395 709	395 709
	1	394 724	394 724
	1	393 410	393 410
	1	392 324	392 324
	1	392 235	392 235
	1	391 086	391 086
	1	384 290	384 290
	1	379 237	379 237
	1	376 041	376 041
	1	370 798	370 798
	1	354 060	354 060
	1	348 704	348 704
	1	348 035	348 035
	1	344 813	344 813

L³ n

1	331 196	331 196
1	329 642	329 642
1	321 671	321 671
1	315 153	315 153
1	314 698	314 698
1	314 546	314 546
1	312 879	312 879
1	312 272	312 272
1	311 957	311 957
1	307 573	307 573
1	305 931	305 931
1	304 238	304 238
1	303 442	303 442
1	299 147	299 147
1	298 554	298 554
1	298 276	298 276
1	297 063	297 063
1	296 861	296 861
1	295 800	295 800
1	295 282	295 282
1	294 233	294 233
1	293 930	293 930
1	291 871	291 871
1	291 530	291 530
1	289 837	289 837
1	287 096	287 096
3	283 319	849 957
1	280 439	280 439
1	279 833	279 833
1	279 719	279 719
1	277 533	277 533
1	276 498	276 498
1	276 258	276 258
1	275 575	275 575
1	274 401	274 401
1	265 406	265 406
1	263 752	263 752
1	261 831	261 831
1	261 288	261 288
1	260 821	260 821
1	260 556	260 556
1	260 278	260 278
1	260 025	260 025
1	259 911	259 911
1	253 241	253 241
1	251 031	251 031
1	245 270	245 270
1	244 209	244 209
2	243 603	487 206
1	241 430	241 430
1	237 994	237 994

L³ n

1	234 773	234 773
1	233 750	233 750
1	231 627	231 627
1	231 021	231 021
1	228 937	228 937
1	211 921	211 921
1	201 764	201 764
1	194 791	194 791
1	183 725	183 725
6	180 087	1 080 522
1	179 936	179 936
10	178 117	1 781 170
2	177 359	354 718
1	172 963	172 963
6	170 386	1 022 316
1	169 628	169 628
2	169 324	338 648
2	166 747	333 494
1	165 838	165 838
1	149 252	149 252
1	145 070	145 070
1	140 674	140 674
1	137 642	137 642
1	137 036	137 036
6	135 065	810 390
5	134 611	673 055
3	129 608	388 824

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i bygninger som har en bokfrjrt verdi p³ 1 758 391. Pantattesten er p³ kr. 40 000 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	09.05.2026
Styremedlem	Mats Borch Bugge (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Mathias Stang (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Elling Ånneland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Kristian Lindahl Brauti (sign.)	06.05.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv III som viser et overskudd på NOK 3 099 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 12.05.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 12. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
12.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

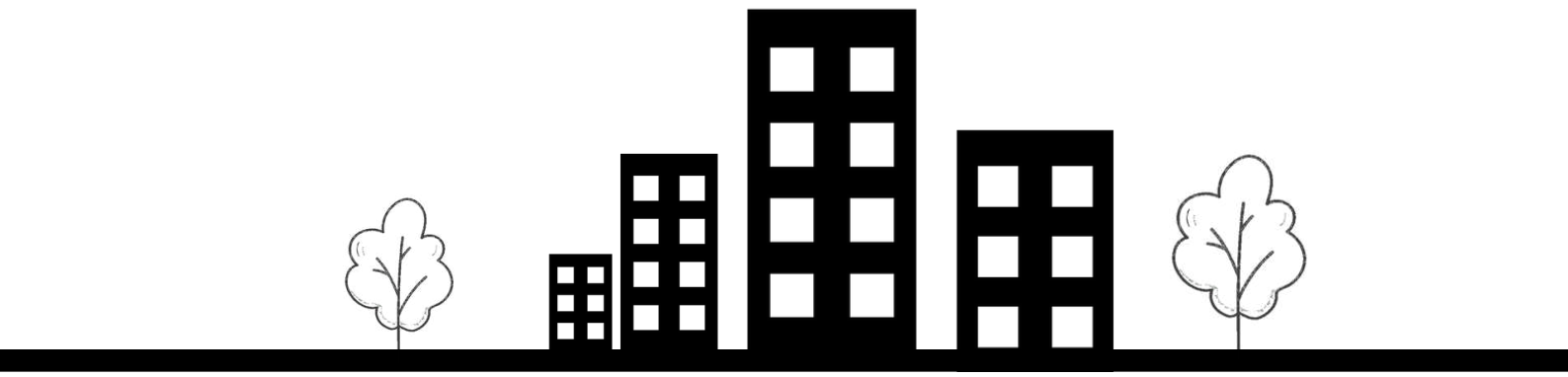
Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.05.2026 23:10:18

Signaturmetode

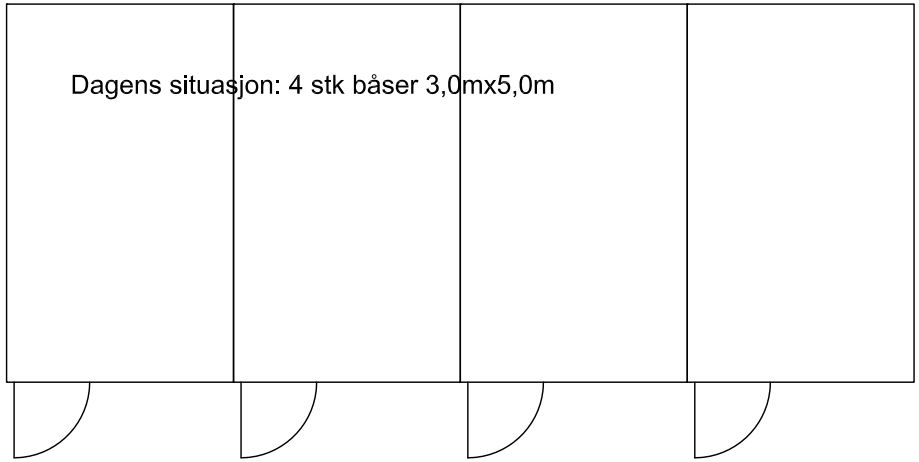
Buypass (NO)

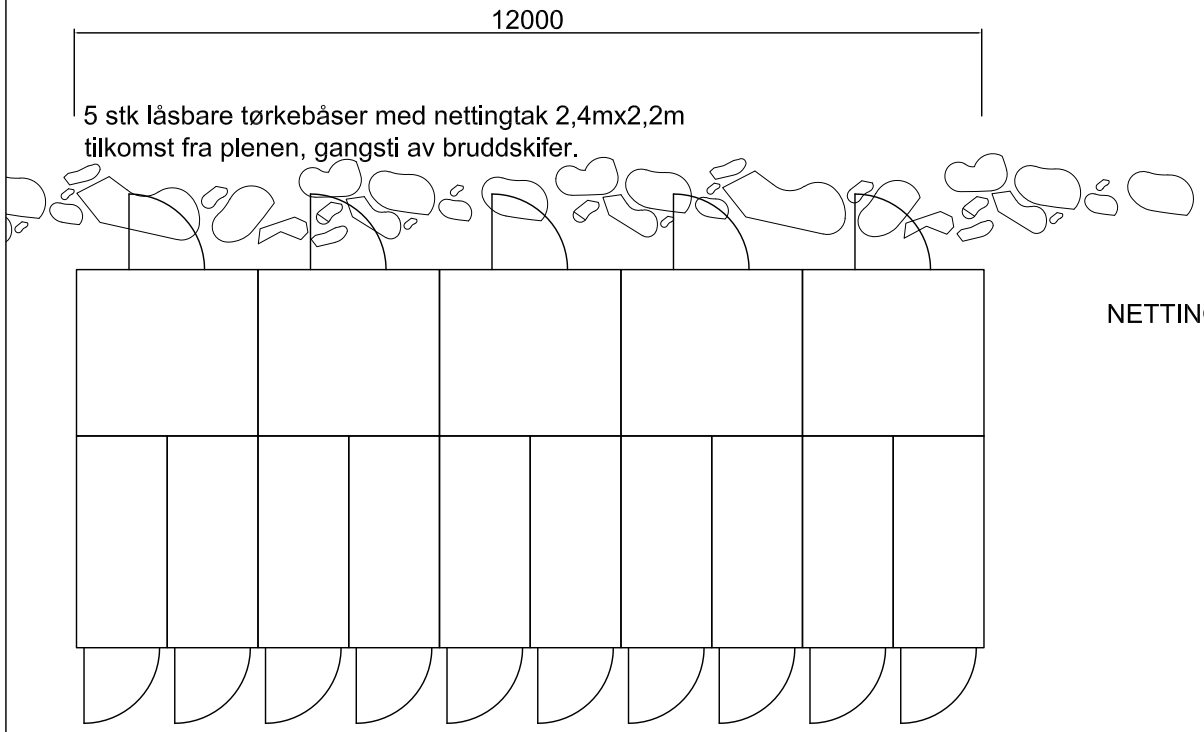
VEDLEGG

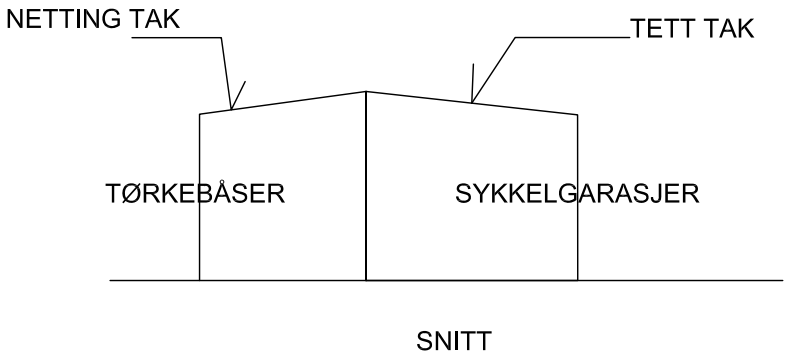


FORSLAG TIL OMBYGGING AV TØRKEBÅSER m=1:00

4 stk båser bygges om til
10 stk sykkelgarasjer og
5 stk mindre tørkebåser







SNITT

10stk låsbare sykkelgarasjer 1,2mx2,8m (plass til 1 stk 3hjuls lastesykkel, evt 2-3 vanlige sykler)

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Lindern Kvartal III organisasjonsnummer 954 578 178 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten organisasjonsnummer 998 755 956, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Lindern Kvartal III for en periode på **2 år** fra **mai 2026.** Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Lindern Kvartal III side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på en generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingsmøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det ved behov blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og andre beboere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Wiggo Wollbråten skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ beboere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 345 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12. Ved avslutning av oppdraget betales fullt honorar måneden for formelt fratreden (generalforsamlingsdato), med mindre annet er avtalt.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____	_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 1	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v/ Wiggo Wollbråten

_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III torsdag 21.05.2026 kl. 18:30 - på Ila skole.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lindern Kv III

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 39 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 14 representert med fullmakt, til sammen 53 stemmeberettigede.

Andel 152 og 166 kom sent, som endret disse tallene til 41 andelseiere og 55 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anette Melby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 155 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om installering av låsbare smijernsporter

Styret ble ved forrige generalforsamling bedt om å utrede en forbedret sykkelparkeringsordning i borettslaget. I den forbindelsen har styret sett på ulike løsninger, og er kommet frem til at installasjon av smijernsporter ved alle fire inngangene til bakgården kan være et bedre og mer langsiktig alternativ enn en isolert oppgradering av sykkelparkeringen.

Med sikrede porter kan beboerne parkere sykler spredt rundt i bakgården nær sine egne innganger, kombinert med låsestativer, i stedet for å samle alt i ett felles skur. Tre av rommene i det som i dag brukes som sykkelskur kan med dette tilbakeføres til tørking av klær, slik de opprinnelig var ment, mens ett skur kan beholdes til sykkeloppbevaring for de beboerne som ønsker ekstra sikring av sykkelen sin.

Porter løser imidlertid mer enn bare sykkelparkeringsproblematikken. Bakgården er i dag åpen for alle, noe som har medført flere tilbakevendende utfordringer:

- ◦ Tyveri av sykler, akebrett, sykkelvogner, barnevogner og klesvask
  ◦ Uvedkommende og hunder som oppholder seg i bakgården
  ◦ Bud og andre som kjører inn og råkjører i bakgårdsområdet
  ◦ Begrenset trygghet for barn som leker der

En portløsning vil dermed komme samtlige beboere til gode – ikke bare de som bruker sykkel – og representerer etter styrets vurdering en mer helhetlig og langsiktig investering enn en ren sykkelparkeringsoppgradering.

Til sammenligning er en enkel oppgradering av dagens sykkelparkeringsløsning uten porter estimert til ca. kr 350 000 – uten at dette løser øvrige utfordringer knyttet til sikkerhet og trygghet i bakgården.

Beskrivelse av løsningen

Utforming

Portene tenkes utformet i smijern, tilpasset gårdens arkitektoniske stil – i praksis en større versjon av den eksisterende portløsningen ved dagens åpning, med samme uttrykk og materialbruk.

Borettslaget har innledet dialog med Byantikvaren for å sikre at den endelige løsningen er estetisk tilpasset gården og dens omgivelser. Dette er et viktig premiss for prosjektet, og den videre prosessen med valg av leverandør og utforming vil skje i tråd med de anbefalingene og eventuelle føringene som kommer ut av denne dialogen.

Adgangssystem

Uavhengig av alternativ utstyres samtlige porter med ringepanel ved hver port. Adgang vil kunne skje på følgende måter:

- ◦ Åpning av beboere på mobiltelefon eller via porttelefon
  ◦ Brikke eller kode via ringepanel fra utsiden
  ◦ Åpneknapp fra innsiden
  ◦ Vanlig nøkkel

For bileiere med parkering i bakgården vil det i tillegg kunne utstedes fjernstyrt åpner (ved motorisert løsning) eller nøkkel/brikke (ved manuell løsning). Porttelefoninstallasjonen ses i sammenheng med en generell oppdatering av det eksisterende porttelefonsystemet til oppgangene, som uansett begynner å bli ustabilt.

Alle som bor i borettslaget kan enkelt taste inn en kode på ringepanelet utenfor porten for å slippe seg inn, uten å være avhengig av å ha nøkkel eller brikke med seg.

To alternative løsninger

Borettslaget ønsker å bevare en åpen og imøtekommende atmosfære i bakgården – ikke bare for beboerne, men også for barn og naboer i kvartalene rundt som i dag kan ferdes fritt. Styret er bevisst at porter kan oppleves som en barriere, og at dette kan endre gårdens karakter. Hensynet til åpenhet har derfor vært et sentralt premiss i utredningen av løsningen, og begge alternativene nedenfor er utformet med dette for øye. Felles for begge er at portene er tiltenkt å stå åpne store deler av dagen. Forskjellen mellom alternativene handler i hovedsak om hvordan portene lukkes om kvelden – automatisk eller manuelt – og hvilke konsekvenser det får for kostnad, vedlikehold og den praktiske hverdagen for beboerne.

Alternativ A – Porter med elektrisk motor

Porter med elektrisk motordrift. Portene kan programmeres til å stå åpne på dagtid og lukkes automatisk på et fastsatt tidspunkt – for eksempel kl. 20:00 hver kveld. Bileiere kan åpne portene med fjernkontroll uten å forlate bilen.

Fordeler

- ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og lukkes automatisk om kvelden – ingen avhengighet av at beboere husker å lukke dem
  ◦ Enkel og praktisk inn- og utkjøring for bileiere via fjernkontroll
  ◦ Konsekvent og forutsigbar åpningstid uten behov for koordinering blant beboere
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter kl 20:00

Ulemper

- ◦ Høyere investeringskostnad
  ◦ Mer vedlikehold – motoriserte porter er mer teknisk komplekse og har ifølge flere leverandører kortere levetid og høyere driftskostnader

Alternativ B – Porter uten motor (manuell drift)

Manuelt betjente porter uten elektrisk motordrift. Portene kan stå åpne på dagtid og lukkes manuelt. Det forutsetter at beboere er kjent med en avtalt stengetid og lukker porten når de ser den stå åpen etter dette tidspunktet.

Fordeler

- ◦ Lavere investeringskostnad
  ◦ Enklere teknisk løsning – lavere vedlikeholdskostnader og lengre levetid
  ◦ Portene kan stå åpne store deler av dagen og gi en åpen og imøtekommende atmosfære
  ◦ Barn og gjester slipper enkelt inn via kode på ringepanel etter at de er lukket
  ◦ Kan alltid oppgraderes med motor på et senere tidspunkt dersom behovet melder seg

Ulemper

- ◦ Krever at beboere aktivt lukker portene etter avtalt tidspunkt – forutsetter samarbeid og felles bevissthet
  ◦ Ingen automatikk: inn- og utkjøring med bil krever at man manuelt åpner og setter opp porten
  ◦ Risiko for at portene ikke konsekvent blir lukket om kvelden dersom rutinen ikke følges

Økonomi

Alternativ A (med motor)

Smijernsporter

ca. kr 850 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 920 000

Alternativ B (uten motor)

Smijernsporter

ca. kr 450 000

Sykkelparkeringsstativer

ca. kr 70 000

Totalt (ekskl. porttelefon)

ca. kr 520 000

Porttelefoninstallasjon kommer i tillegg, men ses i sammenheng med en nødvendig og uansett påkrevd oppdatering av det eksisterende anlegget til oppgangene, og prises separat.

Vedtak:
Med overveldende flertall mot falt forslaget.

4.2 Forslag fra Anna Andrea Vik Aniksdal og Sindre Wam om vedtektsendring tilknyttet utbygging

I borettslag, slik som vi bor i, er loft, kjellere, oppganger og uteområder fellesareal. Dette gjelder også bodarealet. Alle har rett til å disponere bod, men man eier altså ikke arealet selv, det deles av fellesskapet. I vår gård er det vedtatt at vi som lag ønsker å legge til rette for salg av fellesareal til utbygginger, blant annet for å øke inntekter til borettslaget og redusere felleskostnader. I så tilfelle blir fellesarealet innlemmet i leiligheter, og først da er det i privat eie.

Utbygging av kjeller og loft er en svært bærekraftig måte å fortette indre by, og kvaliteten på *bolig*areal bør ha forrang over kvaliteten på *bod*areal. Det bør bygges boliger som blir gode hjem de neste hundre år også. I vår gård er noen deler av kjeller og loft langt bedre egnet som bolig enn andre. Dette fordi de har mer dagslys, de har mindre bærende konstruksjoner som må endres ved utbygging og de har en mer funksjonell beliggenhet. Når vi den seneste tiden har ønsket å bygge ut kjelleren direkte under vår egen leilighet har vi imidlertid fått problemer, og sitter fast mellom retningslinjer og vedtekter.

I gårdens retningslinjer for utbygging av kjeller og loft (vedtatt GF 2025) stadfestes det at dersom man får tilbudt en likeverdig (og like stor) bod, basert på objektive kriterier, så anses man ikke som berørt av utbyggingen, og må akseptere flytting av bod. Dette sikrer andelshavernes rett til å beholde en bod av samme størrelse, med samme fasiliteter og bruksvennlighet som den de opprinnelig hadde, men legger samtidig tilrette for utbygging av fellesareal i henhold til retningslinjene.

I gårdens vedtekter er dette annerledes formulert. Dette gir enkelte andelshavere rett til å motsette seg bodbytter uten saklig grunn, og dermed hindre utbygging, selv om det er mer enn nok plass til alle. Forslagsstiller mener det må ligge innenfor styrets (som nøytral part i saken) mandat å fastsette om det foreligger saklig grunn til å nekte bytte av bod, såfremt alle øvrige krav mtp plassering, areal og brukbarhet er oppfylt.

Vedtak:

6 stemmer mot og 3 stemmer avholdende. 46 Stemmer for.

Forslaget vedtatt.

4.3 Forslag fra Marit Killi om ombygging av tørkebåser til sykkelgarasje og tørkebåser

Tørkebåsene bygges om til kombinerte sykkelgarasjer og mindre tørkebåser. Styret får fullmakt til å utrede og utføre dette på en økonomisk forsvarlig måte.

Styret har til hensikt at tiltaket skal finansieres gjennom bruk og leie.

Vedtak:

8 stemmer og 1 avholden. 46 stemmer for.

Forslaget vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten

Se vedlagt tilbud for ny styreperiode ved ekstern styreleder.

Vedtak:
Wiggo Wollbråten ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Borch Bugge

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Elling Ånneland og Mathias Stang ble valgt for 2 år

Vedtak:
Kristian Lindahl Brauti og Astrid Stavseng ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anette Høst og Andrea Rebecka Sander

Vedtak:
Marianne Arsky-Andersen og Anders Harboe ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer er på valg, og velges for ett år av gangen.

Vedtak:
Anette Melby, Annette Kallevig og Kristian Sørhaug ble alle gjenvalgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Mathias Stang
Styremedlem, Astrid Stavseng
Varamedlem, Marianne Arsky-Andersen
Varamedlem, Anders Harboe

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	26.05.2026
Protokollvitne	Anette Karoline Melby (sign.)	27.05.2026

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Lindern kv. III,

en del av eiendommen Lindernkomplekset kvartal I-II-III-IV-V.

Denne har fått matr.nr.2,4,6,8 Armauer Hansensgt. Matr.nr.7,General Birchsgt. Matr.nr. 1,3,5,7,9,Ole Jacob Brochsgt. Matr.nr. 2 Eugéne Hansensgt. og er 13.020,1 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 3.906,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 18. aug. 1955

Som fester:
Sigurd Rohr Boligtaget Peder Karlsen
Lindern kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 3.627.600,- og kr. 1.627.300,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lindern Kvartal 3
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
Ref. 10	22/453	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lindern kvartal 3 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 12. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 220/2 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 150 278, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 190 020.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 6 624, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/30	**Fødselsdato eier:**	09.07.1982
Ole Jacob Brochs gate 9	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1978
0454 OSLO	**Eiere:**	Anders Waaler Kemp, Ida Halvorsen Kemp		
Organisasjonsnr: 954 578 178	**Andelsnr:**	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 211**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 337
	Dugnadsbidrag	75
	Bredbåndsavgift	389
	Renter og avdrag	2 302
	Felleskostnader	5 108

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	532 566	Gjeld siste årsoppg.:	565 169
Klient ajourf. lån:	48 282 439	Klient gj. s. årsoppg.:	51 231 315

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537034962, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 03.09.2026: 13 348 025
Andel av saldo: 147 232
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 90537064128, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279
Saldo per 03.09.2026: 34 934 414
Andel av saldo: 385 335
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.11.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbråten

Adresse: v/Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

E-post: styret@lindern3.no

Webside: http://lindern3.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	565 169	Andre inntekter:	10 846
Annen formue:	105 454	Utgifter:	29 667		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/30	**Fødselsdato eier:**	09.07.1982
Ole Jacob Brochs gate 9	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1978
0454 OSLO	**Eiere:**	Anders Waaler Kemp, Ida Halvorsen Kemp		

Organisasjonsnr: 954 578 178

7: Pålydende

Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1920		
Gårds/bruksnr:	220/83, 220/4, 220/80, 220/2, 220/6, 220/8, 220/13, 220/25, 220/81, 220/82, 220/84		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	13020
Årlig festeavgift:	190 020,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82157370

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	120		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	010-021		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Eierskiftemelding sendes flere i styret

Forsikringsskade meldes via styret

Husdyrhold etter tillatelse fra styret. Godkjennelse må være skriftlig.

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. Dette er ikke nødvendigvis oppdatert for andeler som har gjennomgått arealutvidelse.

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 60,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

AREALUTVIDELSER
Opplysninger om eventuell mulighet for utbygging loft/kjeller, se vedtekter/retningslinjer og kontakt styret.
Selger/megler har et selvstendig ansvar for å oppgi riktig andel fellesgjeld/felleskostnader dersom andelen er bygget ut og arealet er endret, da dette påvirker fordelingsnøkkelen. OBF og borettslaget fraskriver seg ansvaret for at opplysningene er riktig dersom selger ikke har bekreftet at korrekt areal er registrert i boligopplysningene.

FORSIKRING
Oppstår det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter styreleder på epostadresse: wiggo@ahw.no.

VASKERI
Borettslaget har to vaskerier med til sammen tre vaskemaskiner og to tørketromler.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Lindern kv III har egen vaktmester/portner. Portnerens navn er Ionut Jugrin (Jonas) og kan treffes på mobil 405 74 517 eller portner@lindern3.no
Portneren er ansatt i en 20 % stilling. Portneren skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, løpende vedlikehold samt andre forefallende oppgaver i henhold til portnerinstruks.
Borettslaget Lindern kv III har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent AS. Se oppslag i oppgangen for tidspunkter.
Styret i Borettslaget Lindern kv III har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/30	**Fødselsdato eier:**	09.07.1982
Ole Jacob Brochs gate 9	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1978
0454 OSLO	**Eiere:**	Anders Waaler Kemp, Ida Halvorsen Kemp		

Organisasjonsnr: 954 578 178

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SIKRINGSFOND
Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

LÅN
Borettslaget har to løpende lån som er fordelt etter fordelingsnøkkelen. Det er ikke etablert IN-ordning på borettslagets lån.

PARKERING
Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Disse leies ut etter ansiennitetsprinsipp. Det må påregnes lang ventetid.

UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FIBERNETT
Borettslaget har avtale med Telia om levering av internett gjennom fiber. Den enkelte andelseier kan selv bestille TV gjennom egen avtale med Telia, dersom dette er ønskelig.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå.

RØRREHABILITERING
Det ble på generalforsamling 21.05.26 informert om at rør og bad må totalrehabiliteres innen overskuelig fremtid, senest innen 10 år.

NØKLER OG SKILT
Merking av ringeklokkeskilt og bestilling av nøkler
Det er mange som setter opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke nødvending. Styret lager disse lappene, og setter de opp dersom det gis beskjed om hva som skal stå på dem. Se info om dette på nettsiden under «praktisk info». Der finner du også info og bestillingsskjema for systemnøkler.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 2819

Andelen er utvidet med hems på 8 m2. Ny fordelingsnøkkel, fellesgjeld og felleskostnader er beregnet.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 4735,-

Beregnet eiendomsskatt for 2018 er kr 3384

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4855,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 3668,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 7202,-

Beregnet eiendomsskatt for 2021 er kr 4559

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 5695,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5427,-

Boligopplysninger:

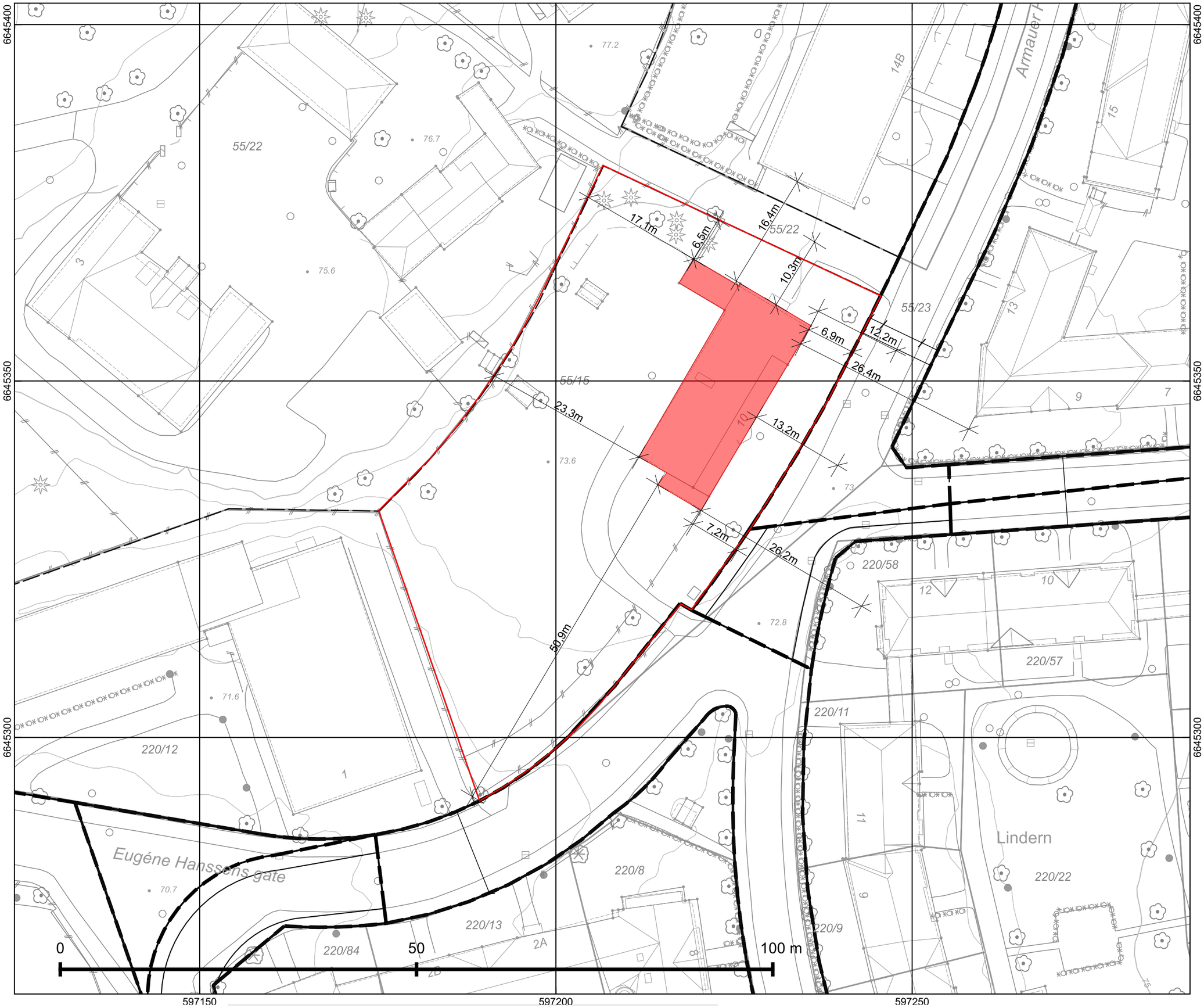
Borettslaget Lindern Kv III	**Vår ref.:**	10/30	**Fødselsdato eier:**	09.07.1982
Ole Jacob Brochs gate 9	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1978
0454 OSLO	**Eiere:**	Anders Waaler Kemp, Ida Halvorsen Kemp		

Organisasjonsnr: 954 578 178

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 4 080,-

Annen informasjon:



Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: Armauer Hansens gate 10
0455 Oslo

Gnr/Bnr: 55/15

PlottID/Best.nr: 333088/ 86523095

Deres ref.: 23-1304

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

KONTAKT

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL

Drammensveien 130, C17, 0277 Oslo
+ 47 23 32 74 70
post@dmarkitekter.no

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:	Situasjonsplan
NR:	A10-02 Situasjonsplan
Dato:	27.02.2026
Revidert dato:	

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Oslo, 03.03.2026

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

Søknad om enkle tiltak - tidsbegrenset forlengelse av midlertidighet til flyktningeboliger. Armauer Hansens gate 10, gnr/bnr 55/15.

På vegne av tiltakshaver søkes herved om tillatelse til fortsatt bruk av Armauer Hansens gate 10 i bydel St. Hanshaugen til flykningeboliger i 5 nye år, etter utløp av perioden på 2 år basert på «midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina».

Tiltakshaver: Oslobygg KF på vegne av Oslo kommune,
Kontakt: Overingeniør Boris Savic

Vi bekrefter herved at det ikke skal utføres noen fasadeendringer i den søkte perioden.

Med hilsen

DYRØ OG MOEN AS
på vegne av Oslobygg KF

Gunnar Dyrø

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
NO-985 175 608 MVA
Drammensveien 130, 0277 Oslo – Inngang C17
post@dmarkitekter.no
Tlf. +47 23 32 74 70
www.dmarkitekter.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Armauer Hansens gate 10, 0455 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
55	15	0	0

Eier: Oslobygg Kf

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Flykningebolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se F01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Bygningen brukes nå delvis av flyktninger

Begrunnelse:

Tomt for bygning med almennyttig formål

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	DYRØ OG MOEN AS
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Telefon:	23327470

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	DYRØ OG MOEN AS
Organisasjonsnummer:	985175608
E-post:	watters@dmarkitekter.no
Postadresse:	Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

ALEKSANDRA WATTERS på vegne av DYRØ OG MOEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

03.03.2026 11:25:35 AR726058602

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-01 Fasade.pdf
A30-01 Snitt A og B.pdf
F01 .pdf