

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

GRINDBAKKEN 4

PRISANTYDNING
5 990 000,-

Pen 3-roms endeleilighet m/panoramautsikt. Vestvendt terrasse, garasje, V, vann inkl., rett ved marka. Ingen dok. avgift.

BRA-I
81 kvm

OM EIENDOMMEN

Grindbakken 4 er en innbydende og arealeffektiv 3-roms med en fantastisk beliggenhet høyt og fritt på Holmenkollens solside, rett ved markagrensen. Fra den overbygde, vestvendte terrassen på ca. 12 m² kan man nyte flotte solforhold til sent på kvelden sommerstid, samt panoramautsikt mot Bogstadvannet og Bærumsmarka.

Her bor du i rolige og grønne omgivelser med Nordmarka som nærmeste nabo, omgitt av turstier, skiløyper og flotte rekreasjonsområder året rundt. Strømsdammen og Bogstadvannet ligger i kort gangavstand og byr på fine bademuligheter sommerstid. Området oppleves som stille, trygt og veletablert, med kort vei til skoler og barnehager.

Samtidig er kollektivtilbudet svært godt, med to busslinjer og hyppige avganger rett nedenfor bygningen som gir enkel forbindelse til Røa og Oslo sentrum. Borettslaget er veldrevet og kjent for sitt gode bomiljø med felles arrangementer og sosiale møteplasser.

- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Overbygget vestvendt terrasse ca. 12 m² med elektrisk markise
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger
- Areal effektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning
- To gode soverom, separat wc og bad med opplegg for vaskesøyle
- Gode lagringsmuligheter med to boder
- Veldrevet OBOS-borettslag med sikringsordning
- Ingen dokumentavgift
- Fiber fra OBOS OpenNet
- Felles sykkelparkering, dekklager og lekeplasser på området
- Lysløyper, sykkelstier rett i nærheten og på Tryvann. Et eldorado for friluftsliv og treningsform.

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	96 m²
BRA-I	81 m²
BRA-E	15 m²
Tomteareal	17790 m²
Antall soverom	2
Etasje	-1
Byggeår	1984
Energimerking	D - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 5 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr 509 118,-
Andel fellesformue	kr 6 591,-
Felleskostnader/mnd	kr 5 266,-
Primær formuesverdi	kr 1 712 944,-
Sekundær formuesverdi	kr 6 851 774,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring	kr 9 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Utlysing av forkjøpsrett	kr 8 406
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen, med pene overflater i tidsriktige og harmoniske fargetoner som videreføres gjennom leiligheten. Rett innenfor inngangsdøren møtes man av et luftig inngangsparti med god plass til møblering og avsetting av yttertøy.

Til venstre for inngangsdøren er det avsatt en egen garderobesone, praktisk utformet for oppbevaring av yttertøy og sko. Denne delen har flislagt gulv som gir en slitesterk og funksjonell løsning i det daglige, særlig godt egnet med nærhet til marka og et aktivt ute- og friluftsliv. Garderobeløsningen bidrar til en ryddig overgang mellom inngangsparti og øvrige oppholdsrom.

Fra entréen er det naturlig adkomst videre inn til boligens oppholdsrom og private soner, og planløsningen oppleves oversiktlig og funksjonell. Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør med callinganlegg og åpnerfunksjon.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue, noe som skaper et lyst og sosialt allrom med gode soner for både matlaging og samvær. Innredningen har slette, hvite fronter i høyglans utførelse fra IKEA, opprinnelig installert i 2010, og fremstår med et tidløst uttrykk som harmonerer godt med boligens øvrige materialvalg.

Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Over arbeidsbenken gir den eksponerte teglveggen et særpreget og varmt uttrykk som tilfører kjøkkenet karakter og dybde. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med gode arbeidsflater og rikelig skap- og skuffeplass.

Av integrerte hvitevarer medfølger glasskeramisk koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffe/ espressomaskin m/steamer (IKEA) og oppvaskmaskin. Det er videre plass for side-by-side kjøleskap, samt ventilator med kullfilterløsning. Planløsningen gir god plass til spisebord i direkte tilknytning til kjøkkenet, noe som legger godt til rette for både hverdagsmåltider og større sammenkomster.

Den åpne forbindelsen mot oppholdsrommet gir en naturlig flyt mellom kjøkken, spiseplass og stue, hvor store vindusflater og utgang til terrasse bidrar til en luftig romfølelse og gode lysforhold gjennom dagen.

Stue og spisestue

Stue og spisestue danner boligens naturlige samlingspunkt, utformet som et åpent og luftig oppholdsrom med gode møbleringssoner og en luftig romfølelse. De brede vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den åpne planløsningen, samtidig som utsikten blir en naturlig del av interiøret.

Gulvet er belagt med malt laminat, og veggene har lyse, tidløse fargetoner som bidrar til et helhetlig og harmonisk uttrykk. Rommet oppleves fleksibelt og lett å innrede, med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og en romslig spiseplass i direkte tilknytning til kjøkkenet. Planløsningen legger godt til rette for både hverdagsliv og større sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget, vestvendt terrasse på ca. 12 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i den varme årstiden. Terrassen har svært gode solforhold med sol fra ca. kl. 13:30 og helt frem til ca. kl. 23:00 ved midtsommer, noe som gir lange og solrike ettermiddager og kvelder.

Her åpner det seg en vid panoramautsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet og videre mot Bærumsmarka, som gir boligen en særegen kvalitet og en følelse av å bo høyt og fritt i landskapet. Terrassen har god plass til sittegruppe og beplantning, og en integrert blomsterkasse langs fronten gir fine muligheter for grønne innslag og et lunt preg. Det er montert markise og belysning som bidrar til økt komfort og forlenger brukssesongen. På terrassen finnes også en praktisk uisolert utebod som gir ekstra lagringsplass i direkte tilknytning til boligen

Bad/vaskerom/wc

Boligen har et romslig bad med integrert vaskeromsfunksjon samt et separat wc-rom, en praktisk løsning som gir god flyt i hverdagen.

Badet har fliser på gulv og vegger samt malt himling. Innredningen består av servant med ettgreps blandebatteri og underskap med slette fronter, speil med integrert belysning, gulvmontert toalett og dusjnische med skillevegg og skyvedører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate, og gulvet har varmekabler.

Det separate wc-rommet er praktisk plassert i tilknytning til entréen. Rommet har pent flislagt gulv og malte veggflater, og er innredet med toalett, servant på skap og speil.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom, begge med malt laminat på gulv og lyse, tidløse overflater som gir rommene et rolig og nøytralt uttrykk. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker to fullverdige soverom, gjesterom, barnerom eller kombinert soverom og hjemmekontor.

Soverommet med adkomst fra stuen fremstår romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og møblement. Rommet vender mot vest og har et fint utsyn som bidrar til en luftig romfølelse. Langs én vegg er det etablert skyvedørgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Det andre soverommet har adkomst fra entréen og oppleves som lyst og funksjonelt, med plass til seng, skrivebord og garderobeløsning. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller arbeidsrom etter behov. Begge soverommene ligger skjermet til i boligen og oppleves som rolige rom for hvile og privatliv.

Garderobe og oppbevaring

Boligen har gode og gjennomtenkte oppbevaringsløsninger. I entréen er det avsatt en egen garderobesone med praktisk plass til yttertøy og sko, noe som gir en ryddig og funksjonell adkomstsone.

Det ene soverommet er utstyrt med romslig skyvedørgarderobe langs én vegg, som gir rikelig med oppbevaringsplass. I tillegg er det god plass for garderobeløsning også i det andre soverommet.

Videre disponerer leiligheten en isolert bod i fellesareal i samme etasje, samt en uisolert bod på terrassen, som gir ekstra lagringskapasitet for sesongutstyr, sportsutstyr og annet som ikke trenger daglig tilgjengelighet. Samlet sett har boligen praktiske og fleksible oppbevaringsmuligheter som dekker både hverdagsbehov og langtidslagring.

Uteområde

Boligen har en høy og fri beliggenhet i et etablert boligområde, og er del av en boligblokk oppført i 1984. Bygget har utvendige fasader kledd med plater, og fremstår som et solid og tidsriktig bygg i området. Eiendommen ligger på en skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen, prydbusker og grønne fellesområder som gir et hyggelig og velholdt preg. Det er asfaltert adkomst frem til blokken samt opparbeidede gangarealer mellom byggene. På området finnes felles lekeplass og eget søppelskur, praktisk plassert og skjermet fra oppholdsarealene. Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med enkel adkomst fra bakkeplan.

Fra boligen er det utgang til en romslig, overbygget terrasse med svært gode solforhold. Terrassen har sol fra ca. kl. 13:30 og frem til ca. kl. 23:00 ved midtsommer. Her har man god plass til sittegruppe og beplantning, og det er montert markise og belysning. I front er det integrert blomsterkasse, og det medfølger en uisolert bod på terrassen.

Utsikten er et av boligens klare høydepunkter. Fra terrassen har man panoramautsikt mot omkringliggende landskap, med fjernsyn av Oslofjorden, Bogstadvannet og Bærumsmarka. Den høye og frie plasseringen gir en sjelden kombinasjon av nærhet til natur og vid horisont.

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 nødvendig 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:

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

Svar: Ja.

Noe skjevhet i gulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Borettslaget utførte utbedring av armering. Borettslaget har informasjon om hvilket firma.

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

Svar: Ja.

Styret vil i løpet av vinteren/våren 2026 evaluere tilstanden og gjenværende levealder på kaldt- varmtvann-, og avløpsrør i borettslaget.

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

Svar: Ja.

Sølvkre, men området er nylig behandlet av Pelias Skadedyrkontroll.

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.

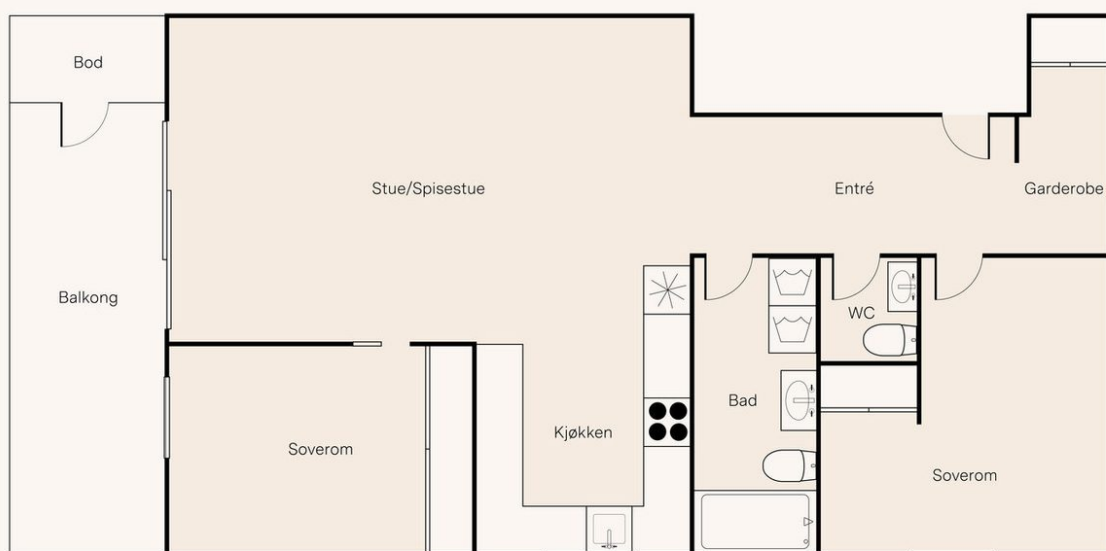
Copyright

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.





Grindbakken 4

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

Boa



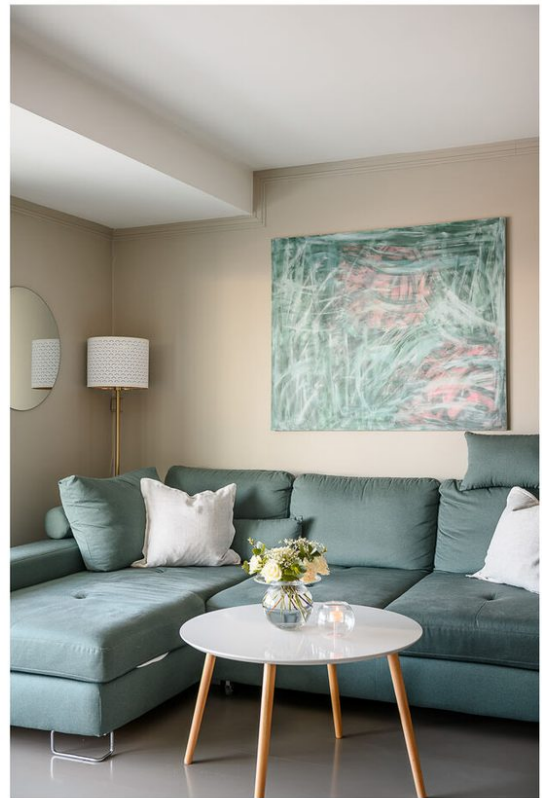
Boa

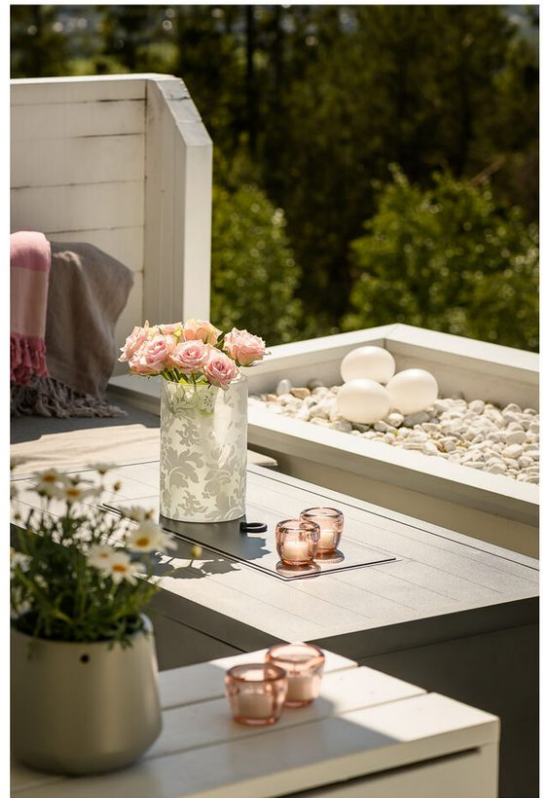


360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuell.

































BELIGGENHET

Grindbakken 4 har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet på Holmenkollens solside, i det populære området Grindbakken/Ilabakken. Her bor du høyt og fritt i grønne omgivelser, med marka som nærmeste nabo og flott utsyn over Bogstadvannet, Oslofjorden og åsene i Bærumsmarka. Området oppleves som stille, trygt og veletablert, med hyggelig naboskap og bebyggelse som hovedsakelig består av blokkbebyggelse.

Boligen ligger rett ved skogkanten, med direkte tilgang til turstier, lysløyper og rekreasjonsområder. Turmulighetene i området er blant de aller beste i Oslo, og her kan du bokstavelig talt spenne på deg skiene like ved boligen vinterstid og gå rett inn i løypenettet i Nordmarka. Om sommeren byr nærområdet på stier, sykkelruter, badeplasser og flotte utsiktspunkter.

Dette er et område som passer like godt for barnefamilier som for par, enslige og godt voksne, med en balansert beboersammensetning og et stabilt bomiljø.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området er svært godt tilrettelagt for familier med barn, med flere anerkjente skoler og barnehager i gangavstand.

- Grindbakken skole ligger ca. 700 meter fra boligen, kun rundt 8 minutters gange unna. Dette er en attraktiv og populær barneskole i området med godt faglig og sosialt miljø. I tillegg finnes både Voksen skole og Bogstad skole innen kort avstand.

- For ungdomstrinnet sogner boligen til Hovseter skole og Midtstuen skole. Videregående skoler som Persbråten og Ullern videregående ligger også innen enkel rekkevidde.

- Når det gjelder barnehager, ligger Grindbakken barnehage ca. 700 meter unna. Liabakken barnehage og Måltrosten barnehage er også tilgjengelige i nærområdet. Området har et godt og variert barnehage tilbud, og mange barnefamilier bidrar til et trygt og aktivt oppvekstmiljø.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Området har et svært godt kollektivtilbud som gjør hverdagen enkel enten du pendler til sentrum, Lysaker, Skøyen eller andre deler av byen. Nærmeste bussholdeplass, Grindbakken, ligger ca. 400 meter fra boligen. Her går buss 42 og 45 med hyppige avganger mot blant annet Majorstuen, Røa, Lysaker og sentrum. Det går også nattbuss fra området.

Voksenlia T banestasjon ligger omtrent 1 km unna, med linje 1 som tar deg direkte til Majorstuen og videre gjennom sentrum. Reisetiden til Oslo S er rundt 23 minutter, og det er gode forbindelser videre til resten av byen samt Gardermoen via tog fra sentrum eller Skøyen.

For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet. Området har gode parkeringsmuligheter og tilrettelegging for elbil.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig fra boligen. Rema 1000 Arnebråtveien ligger kun få minutter unna, og Kiwi Bogstad tilbyr

søndagsåpent og posttjenester. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Røa Senter en kort kjøretur fra eiendommen. Her finner du et variert tilbud av dagligvare, vinmonopol, apotek, bakerier, kaféer, nisjebutikker og ulike tjenestetilbud.

Røa har de senere årene utviklet seg til et attraktivt og levende lokalsentrum med hyggelige møteplasser og serveringssteder. Her finnes også treningsentre, helse- og velværetilbud samt ulike spesialforretninger. For ytterligere shoppingmuligheter ligger CC Vest og Majorstuen innen komfortabel rekkevidde, med et bredt spekter av butikker, restauranter og servicetilbud.

AKTIVITET OG REKREASJON

For den aktive og naturglade er dette et av Oslos aller beste utgangspunkter for friluftsliv. Fra boligen har du umiddelbar nærhet til Nordmarka med milevis av merkede turstier, sykkeltraseer og preparerte skiløyper. Vinterstid starter løypenettet i gangavstand fra eiendommen, mens sommerhalvåret byr på flotte turmuligheter i skog og mark.

Strømsdammen og Bogstadvannet ligger i nærheten og gir gode bade- og rekreasjonsmuligheter med sandstrand, brygger og store grøntarealer perfekt for piknik, lek og avslapning. Området egner seg like godt for rolige søndagsturer som for mer aktive treningsøker.

Holmenkollen nasjonalanlegg og Skimore Oslo i Tryvann gir tilgang til alpint, terrengpark og klatrepark. For golfinteresserte ligger Oslo Golfklubb på Bogstad like i nærheten. I tillegg finnes treningsentre som EVO Røa og Holmenkollen Park Fitness og Spa, samt idrettsanlegg og aktivitetsflater ved Grindbakken skole.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Grindbakken og områdene rundt byr på flere attraktive utfartssteder og møteplasser som gir både naturopplevelser og kulturtilbud. Bogstad gård er et populært turmål med kafédrift, arrangementer og historiske omgivelser. Her arrangeres det jevnlig aktiviteter for både barn og voksne gjennom året. Området rundt Bogstadvannet er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, med badeplasser, turstier og flotte grøntområder.

Holmenkollen og Frognerseteren ligger også innen kort avstand, og byr på spektakulær utsikt, turmuligheter og kjente landemerker. Dette gir en sjelden kombinasjon av bynær beliggenhet og umiddelbar tilgang til noen av Oslos mest ikoniske naturområder. Samtidig bor du tilbaketrukket og fredelig, i et etablert og trivelig boligområde med hyggelige uteområder og godt bomiljø.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.02.2026:

Bygning generelt:

Bygningen er en boligblokk fra 1984. Bærende konstruksjoner er oppført av betong med etasjeskiller av betong. Utvendige fasader er kledd med plater. Bygningen har støpt plate på grunn og flatt tak, antatt dekket med papp/folie. I 2022 ble det utført utbedring av armering i boretslaget.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolert glass og ramme av PVC, produsert i 2009. Vindu på hovedsoverom er 3-lags isolert glass og ramme av tre, produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand, uten avdekkede skader eller svekkelser. Kun enkelte vinduer er funksjonstestet.

Dører:

Ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert (B-30, 35 dB). Døren ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, uten merknader.

Terrassedør:

Skyvedør av tre til terrasse med 3-lags isolert glass, produsert i 2018. Døren ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, uten merknader.

Balkonger / Terrasser:

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget terrasse på 12 m², vendt mot nord. Terrassen har støpt dekke tekket med epoxy, rekkverk

av blomsterkasse og levegg av tre på sidene. Det er en elektrisk markise i overbygget. Terrassen fremstår i normal god stand med noe bruksslitasje. Det bemerkes at rekkverket av blomsterkasse ikke tilfredsstiller krav etter dagens forskrifter.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.02.2026:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av ukjent alder. Anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Stoppekran til kjøkken er plassert under kjøkkenvask, og stoppekran til bad og WC-rom er i WC-rommet. Begge fungerer etter hensikten. Gitt ukjent alder på rørene, er det økt risiko for lekkasje. Borettslaget skal i 2026 vurdere tilstanden på vann- og avløpsrør, og utbedring kan forekomme.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør er av ukjent alder, og anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Rørene på kjøkken og WC-rom er av plast. Gitt ukjent alder på rørene, er det økt risiko for lekkasje. Borettslaget skal i 2026 vurdere tilstanden på vann- og avløpsrør, og utbedring kan forekomme.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med antatt naturlig avtrekk fra bad og WC. En enkel test indikerer at avtrekket er svakt, og naturlig avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftutskifting. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, som ikke fjerner matlukt. Tilluft til oppholdsrom skjer via ventiler i vinduer og yttervegg, og til bad via spalte under dør. Det er registrert manglende tilluft til WC og soverom.

Varmtvannstank:

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsbereder i blokken.

Varme:

Oppvarming med varmekabel på bad og elektrisk ovn i stue.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Anlegget har 8 kurser i henhold til oversikt, 2x40A hovedsikring og overspenningsvern. Det er registrert at skapet ikke er branntett der ledninger føres inn.

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 10.02.2026:

Gulvoverflater:

Fliser er lagt på bad, WC og i entré. Malt laminat er lagt i øvrige rom. På bad er gulvet flislagt med varmekabler og har et fall på 2 cm i dusjsonen over 80 cm.

Vegger:

Fliser er lagt på bad, ellers er det malte overflater i øvrige rom.

Himling:

Malte overflater er i alle rom, inkludert malt himling på bad.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble fornyet i 2012 og har slette fronter og malt heltre benkeplate. Det er utstyrt med oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri, integrert kokeplate, komfyr, mikro, ekspressomaskin og oppvaskmaskin. En frittstående kjøll/frys og ventilator med kullfilter er installert. Det er direkte utgang til overbygget terrasse.

Bad:

Badet har flislagte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, gulvmontert WC og en dusjnise med skyvedør. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet er flislagt med varmekabler og har et fall på 2 cm i dusjsonen over 80 cm.

WC:

WC-rommet har flislagt gulv, innredning med slette fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og gulvmontert WC.

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

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

Etasje: -1: Entré, stue/kjøkken, bad, wc og to soverom.

Leiligheten har utgang til en overbygget terrasse på 12 m².

I tillegg disponerer leiligheten én parkeringsplass i felles parkeringskjeller og to eksterne boder. Den ene boden er merket nr. 113 og ligger på samme plan som leiligheten i felles gang.

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. Borettslaget skal i 2026 vurdere tilstanden på vann- og avløpsrør, og utbedring kan forekomme i nærmeste fremtid.

PARKERING

Leiligheten disponerer parkeringsplass på ca. 10 m² i felles parkeringskjeller med enkel adkomst fra bakkeplan. Garasjeanlegget gir praktisk og værbeskyttet parkering gjennom hele året.

Det er tilrettelagt for elbillading i garasjeanlegget i henhold til borettslagets ordninger. Gjesteparkering er tilgjengelig i parkeringskjelleren etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget har også felles sykkelparkering i eget rom på ca. 21 m² i bygget.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i 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.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt L1) i henhold til reguleringsplan S-2545, vedtatt 14.04.1981. Bebyggelsen er nærmere detaljert i bebyggelsesplan V301182N2, vedtatt 30.11.1982. Den vestlige delen av eiendommen er regulert til friområde og turvei (Turvei A11) i henhold til reguleringsplan S-2401, vedtatt 10.07.1979. En mindre del er i plan S-2545 regulert til tomt for offentlig bygning (barnehage).

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-5120, "Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass", vedtatt 27.05.2021. Planen legger til rette for en ny overføringsledning for vannforsyning i tunnel under eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til "Bebyggelse og anlegg, eksisterende" og "Grønnstruktur, eksisterende".

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Den vestlige delen av eiendommen ligger innenfor Markagrensen og er regulert til friområde. Markaloven har som formål å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven setter strenge restriksjoner for bygging og anleggstiltak innenfor Markagrensen for å verne om områdets natur- og friluftslivsverdier.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H190_1: Sikringssone for anlegg i grunnen (plan S-5120). Sonen har en bredde på 100 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under vanntunnelen. Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og/eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.
- Hensynssone H310_1: Ras- og skredfare (plan S-5120). Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred.
- Hensynssone H310_2: Faresone for steinsprang (Kommuneplanen 2015-2030).
- Hensynssone H320_2: Faresone for elveflom (Kommuneplanen 2015-2030).

Vi anbefaler 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 fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. 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.

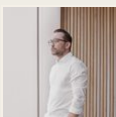
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen 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



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 472 99 794
by@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0006

Adresse

Grindbakken 4

Postnr.

0764

Sted

OSLO

Selgers navn

Anita Sunde

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?

04/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

72059905

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv.

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:

Boretslaget utførte utbedring av armering.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Boretslaget har informasjon on hvilket firma.

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

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

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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 endringer 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/fellessgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Styret vil i løpet av vinteren/våren 2026 evaluere tilstanden og gjenværende levealder på kaldt- varmtvann-, og avløpsrør i borettslaget.

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Sølvkre, men området er nylig behandlet av Pelias Skadedyrkontroll.

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

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseidendom
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 avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

02.03.2026

Signert av

Anita Sunde



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari
GRINDBAKKEN 4

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525512
8950555

Vår ref (Saksnr):

Dato: 26.01.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2314

Vi viser til bestilling av 20260124 for GRINDBAKKEN 4.

GNR. 33 BNR. 2314

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

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

17790 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

GJELDENE 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.

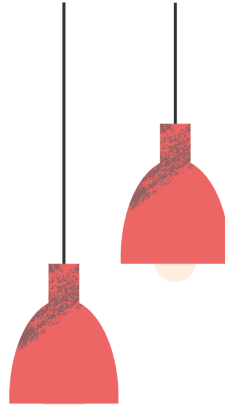
Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller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

Spesielle opplysninger :

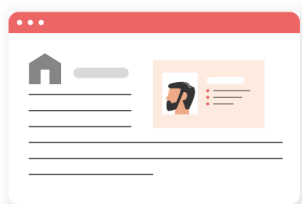
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan 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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BYW9719
Matrikkel: 301-33/2314/0/0
Bruksenhet: U0101
Andelsnr: 13



Hjemmelshavere:
Anita Sunde



Adresse:
Grindbakken 4, 0764
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

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.





Skatteetaten

Dato
26.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 441 917 Andelsnr 13

Eiendommens adresse:

Grindbakken 4, 0764 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 712 944
Som sekundærbolig:	kr 6 851 774

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Arneld, Petter
Grindbakken 2 Tlf: 22496101

0764 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9800001-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Hjermann

Arkivkode: **-7 APR 1998**

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 2	Eiendom:	33/2314/0/0
Tiltakshaver:	Arneld, Petter	Adresse:	Grindbakken 2 Tlf: 22496101, 0764 OSLO
Søker:	Arneld, Petter	Adresse:	Grindbakken 2 Tlf: 22496101, 0764 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86a.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad


Liv Zimmermann
Seksjonsleder


Nils Hjermann
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86**

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60
- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto / *skråfoto*
ikke mulig å se
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

25/1-03
IPE

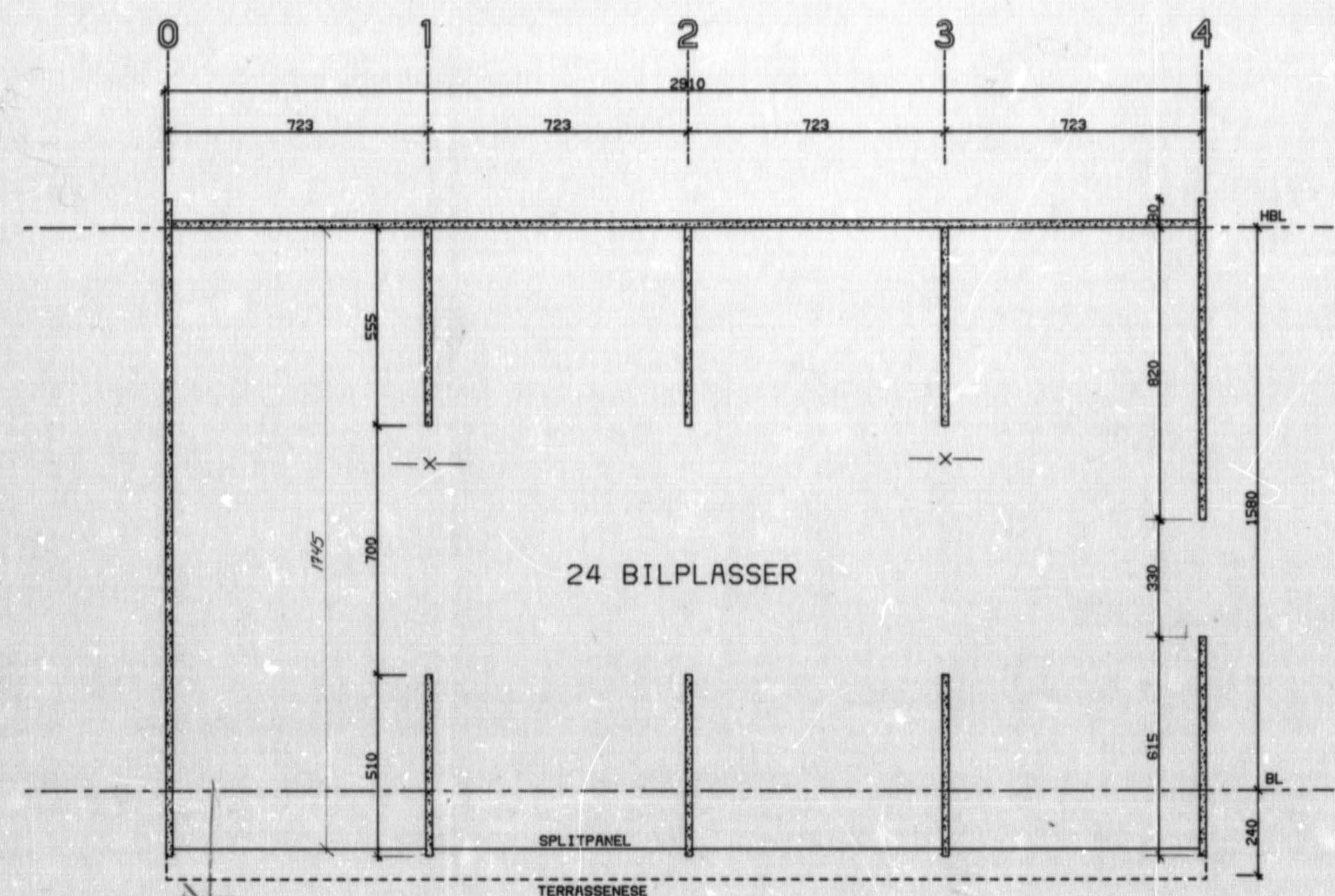
2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60



SELVAAG-BYGG

JERPEFARET

L1 33/ 2236 OSLO

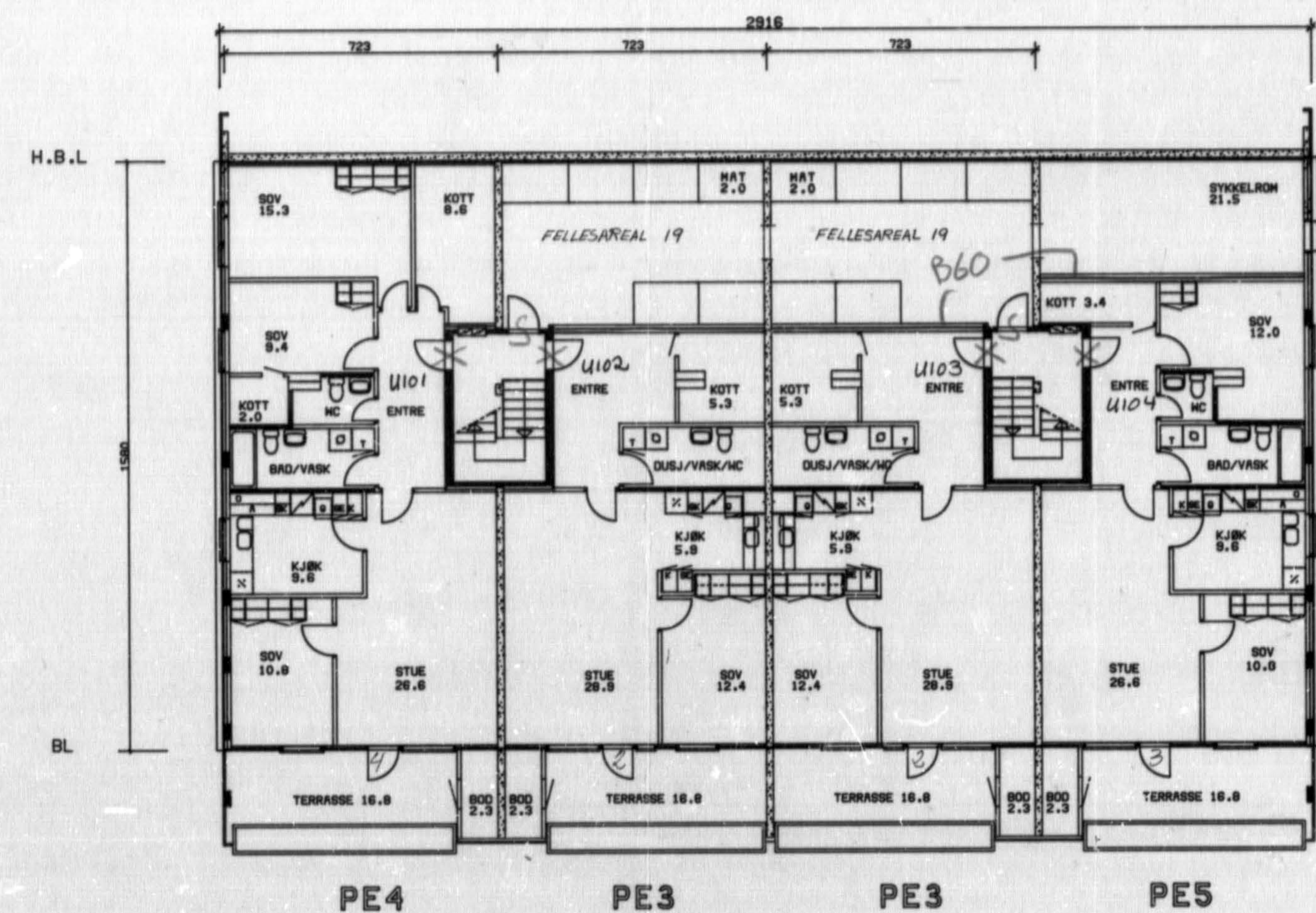
GARASJEPLAN

BLOKK 10 2-SP

18/10-82

TECH. NR. 1502 . A . 10 . 1

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



2
SELVAAG-BYGG
JERPEFARET

PROJEKT	PEL	L1	33/2236	OSLO
TEKNIK	OPPLITT			
BLOKK	10	2-SP		
PROJEKT NR. GRUPPE	1100	1910-81	A.T./24	22
TEGN. NR.	1502 A	10.2.		

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT-30 X



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den

18. september 1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2314, Jerpefaref felt L 1 blokk 10

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

Sjef. ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Journalnr.

82/3948

Avsluttende synsforretning

16.9.85

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





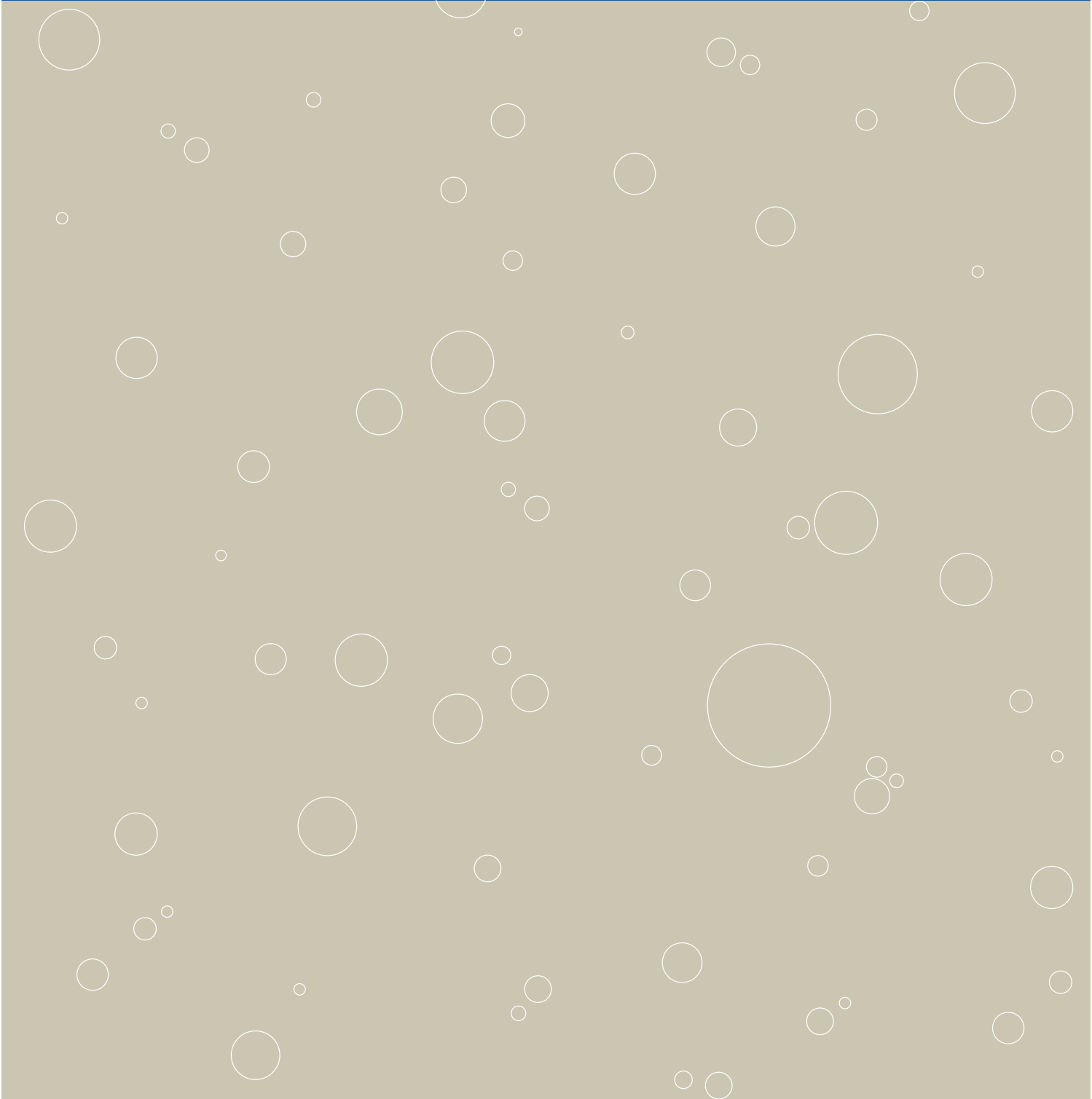
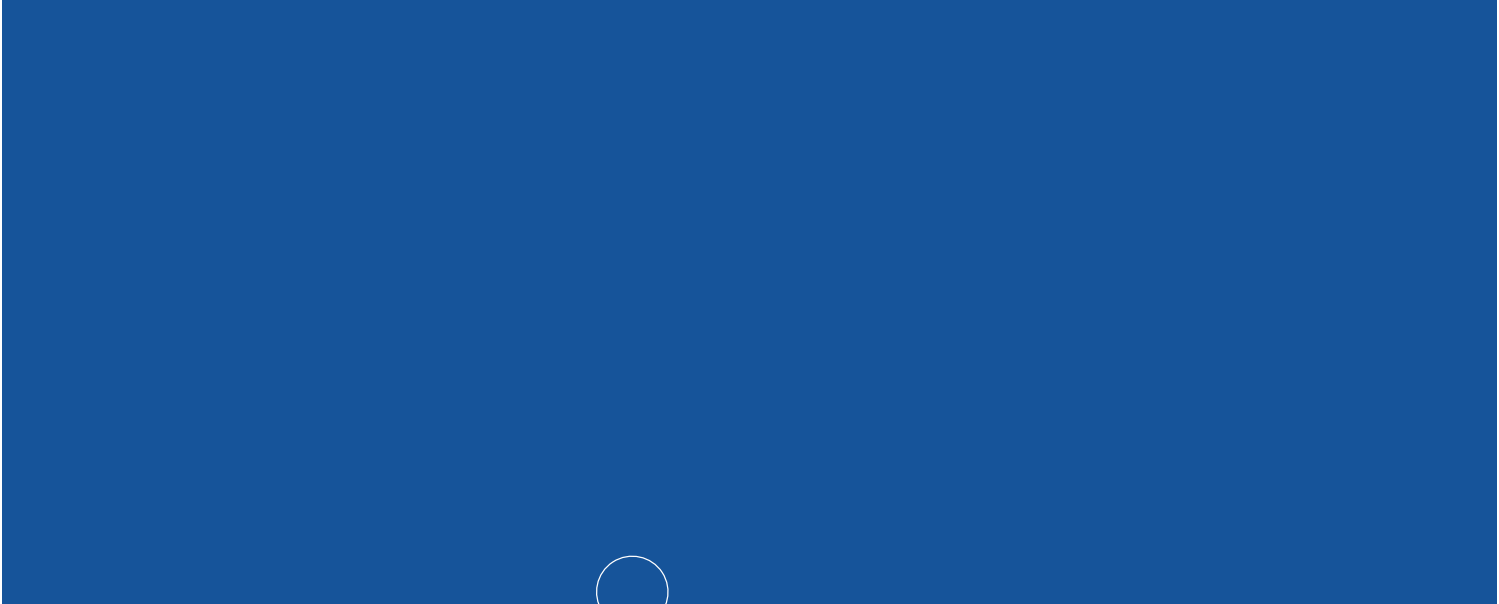
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og
bygningsetaten



Forord

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

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

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivt 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.

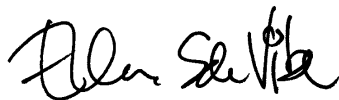
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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 tilsesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser	13
5. Planbeskrivelse	18
6. Utfordringer	26
Litteraturliste	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale	44

1. Bystyrets vedtak

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

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

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige 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, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene foreligger Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

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

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, 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 ulike service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

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

Trygge møtesteder

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

Bruk av vegetasjon og vann

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

Sol-, lys- og lokalklimaforhold

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

Støy/forurensing

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

Tilrettelegging for sitteplasser

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

Teknisk service

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

Utforming og materialbehandling

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

Krav til dokumentasjon

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

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

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

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

§ 5.5 Overordnet forbindelse

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

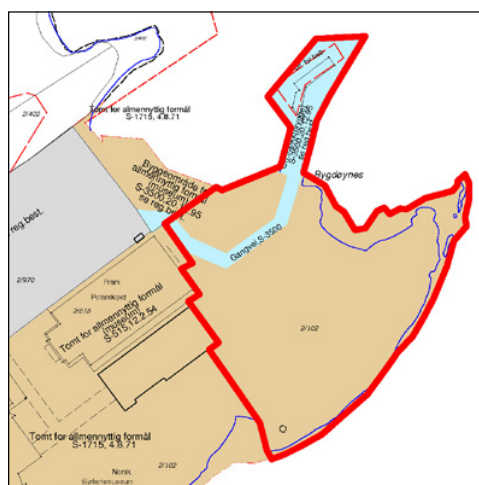
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging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

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

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.

The image is a detailed regulatory plan (reguleringsplan) for an urban area. A large, irregularly shaped area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, with some internal features like roads and building footprints. To the right of the red-outlined area, there is a cluster of buildings colored in shades of orange and yellow. The plan is covered with numerous text labels, including 'FORSLAG' (proposal) and 'VAR REF. 00012671' in several locations. At the top, there are yellow lines indicating a railway or major transport corridor. The bottom right corner contains a text box with the following information:

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



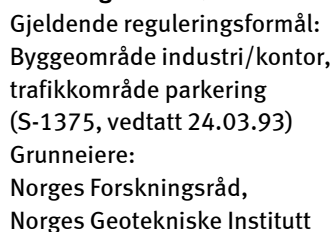
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune

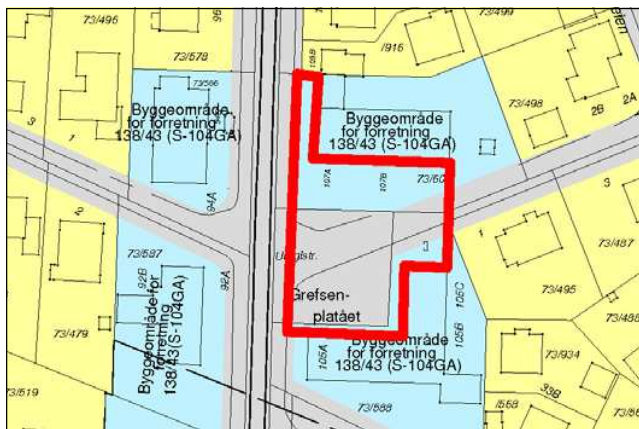


(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



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



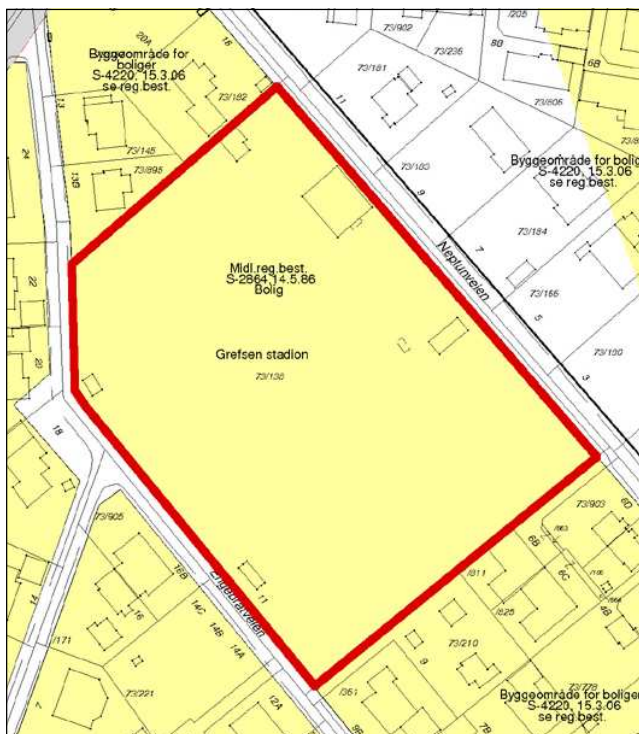


Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



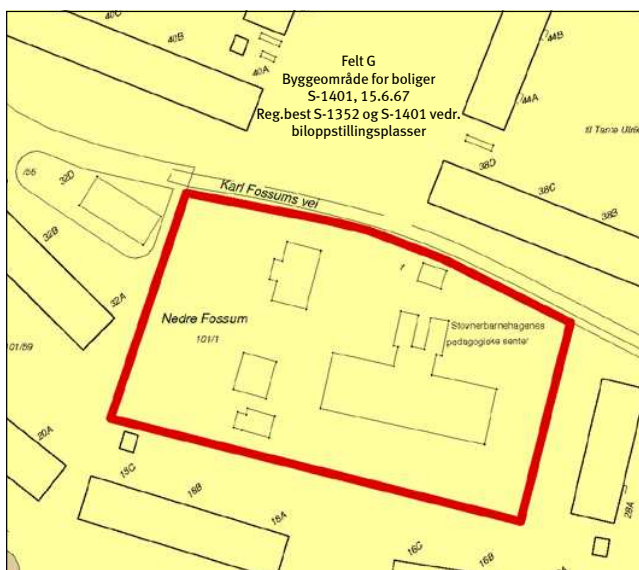
Sted: Grefsen stadion

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:

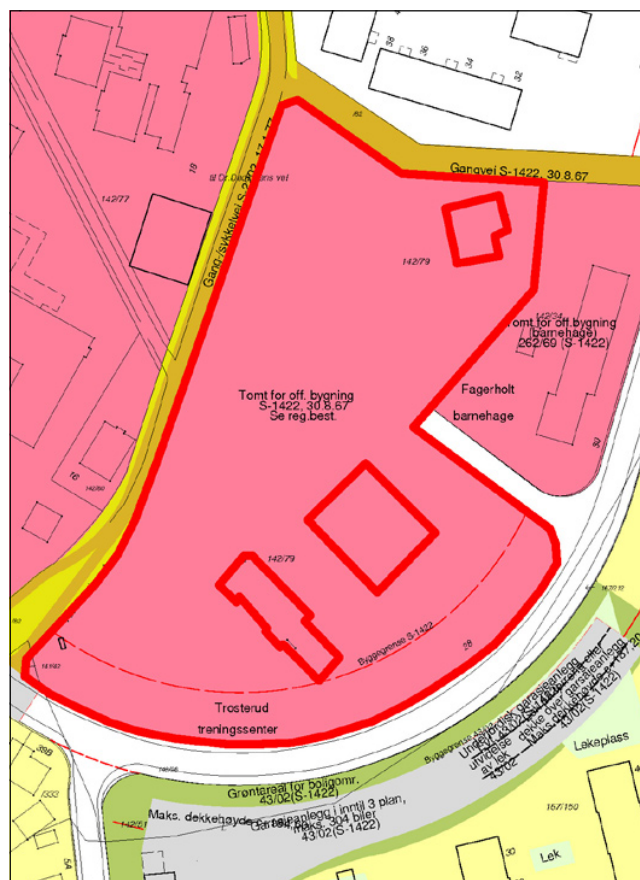
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

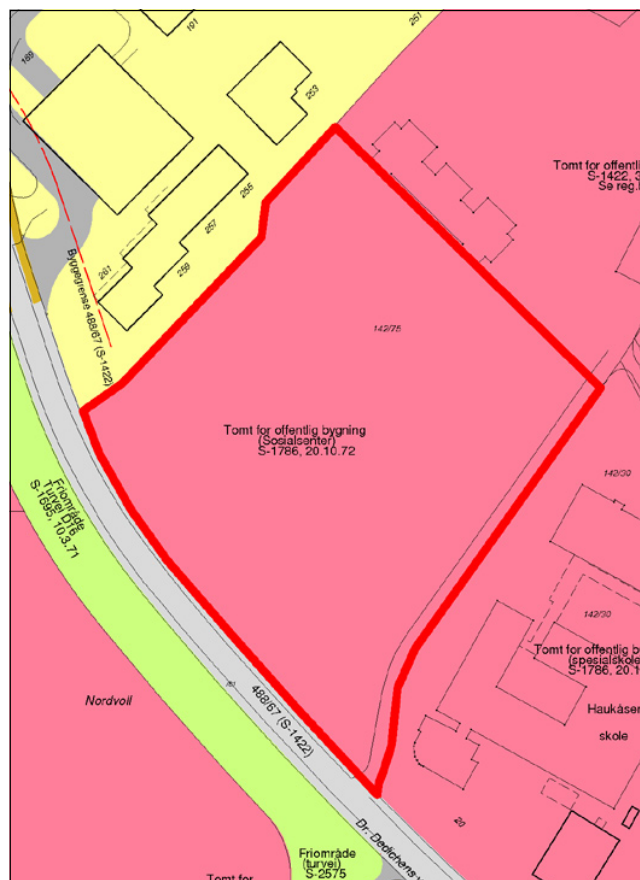


Sted: Haugerudparken

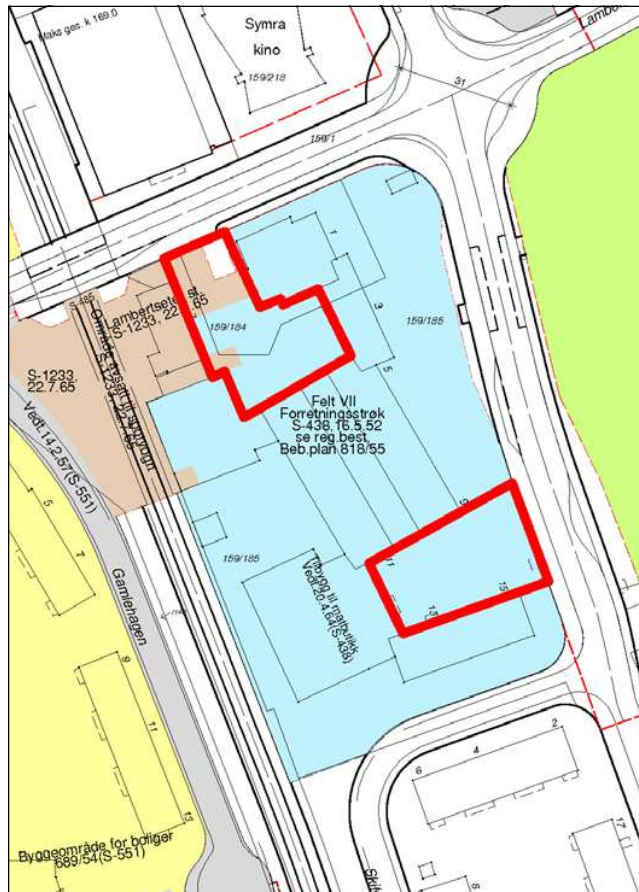
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

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

Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

- **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 transportåre for offentlig transport. Til slik gate defineres

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

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

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

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

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

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

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

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

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

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

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

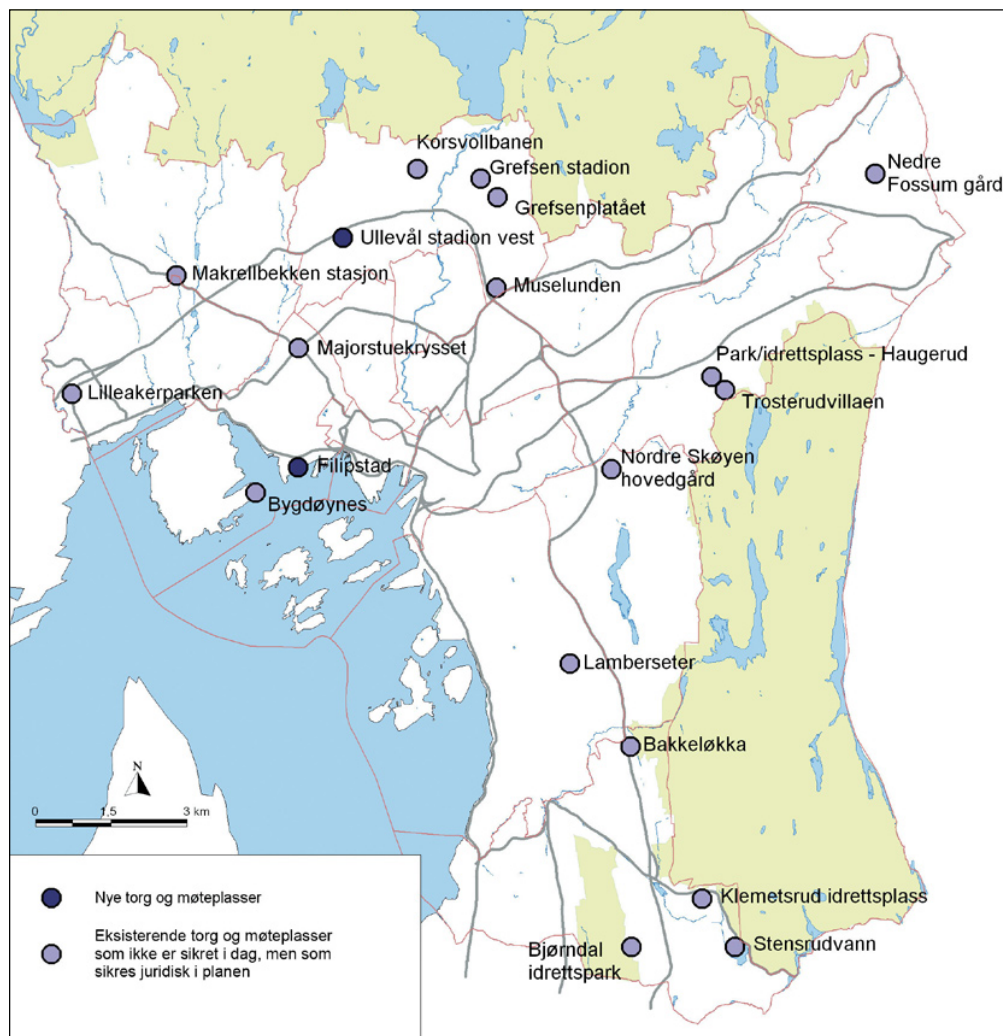
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 område-typer er tatt med:

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

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

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

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

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

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

Områder med behov for torg og møteplass

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPlass



Årvolddammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grønerløkka



"Gladengata" planlagt som nye Ensjos handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjo



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grønerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

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

Herav følger planens definisjon:

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

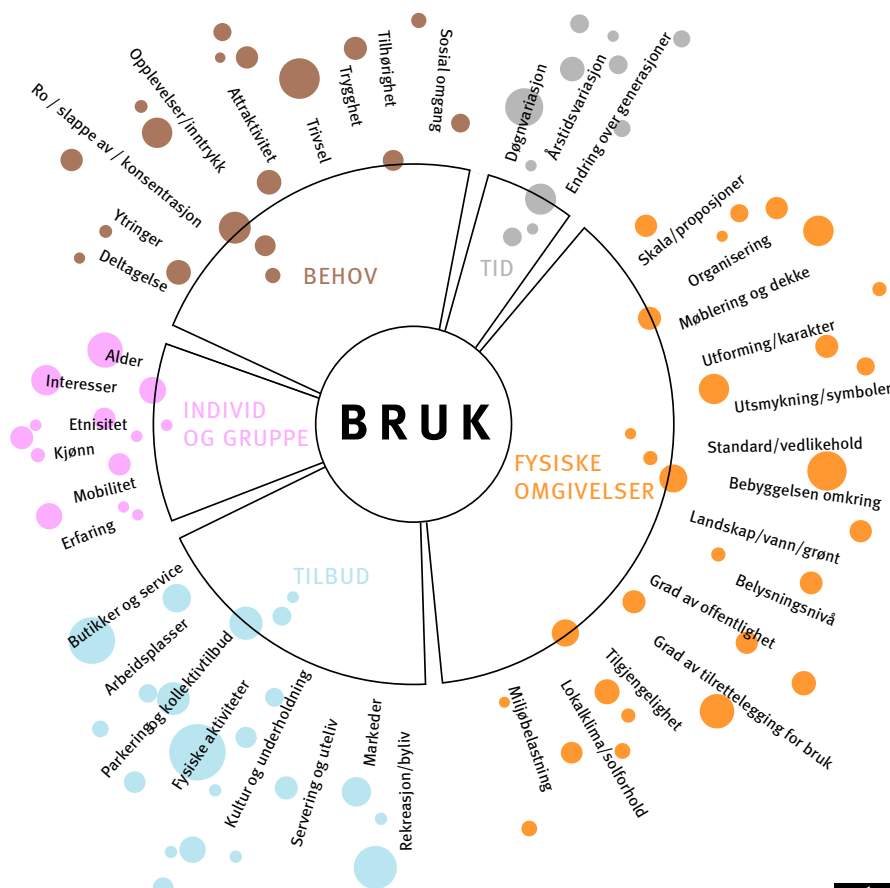
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "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 strøgsgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



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



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



Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

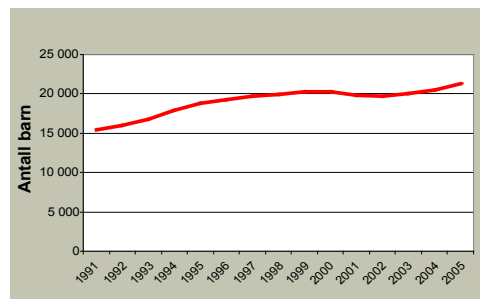
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



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

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

Nye behov

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

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



“Jibbepark” (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og 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 tros-samfunn 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 møteplassstilbud.

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

PLANSTRATEGI

Planen sikres 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 sammenlagte 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 ivarettatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

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

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

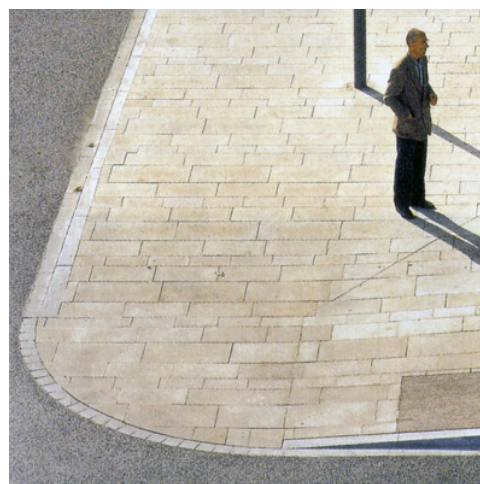
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

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

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. 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 strøkgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tiliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser

Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer

Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som “lommer” i tett bystruktur. 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.

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

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 kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivt samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltelse.

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

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.** Multirecreative 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, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

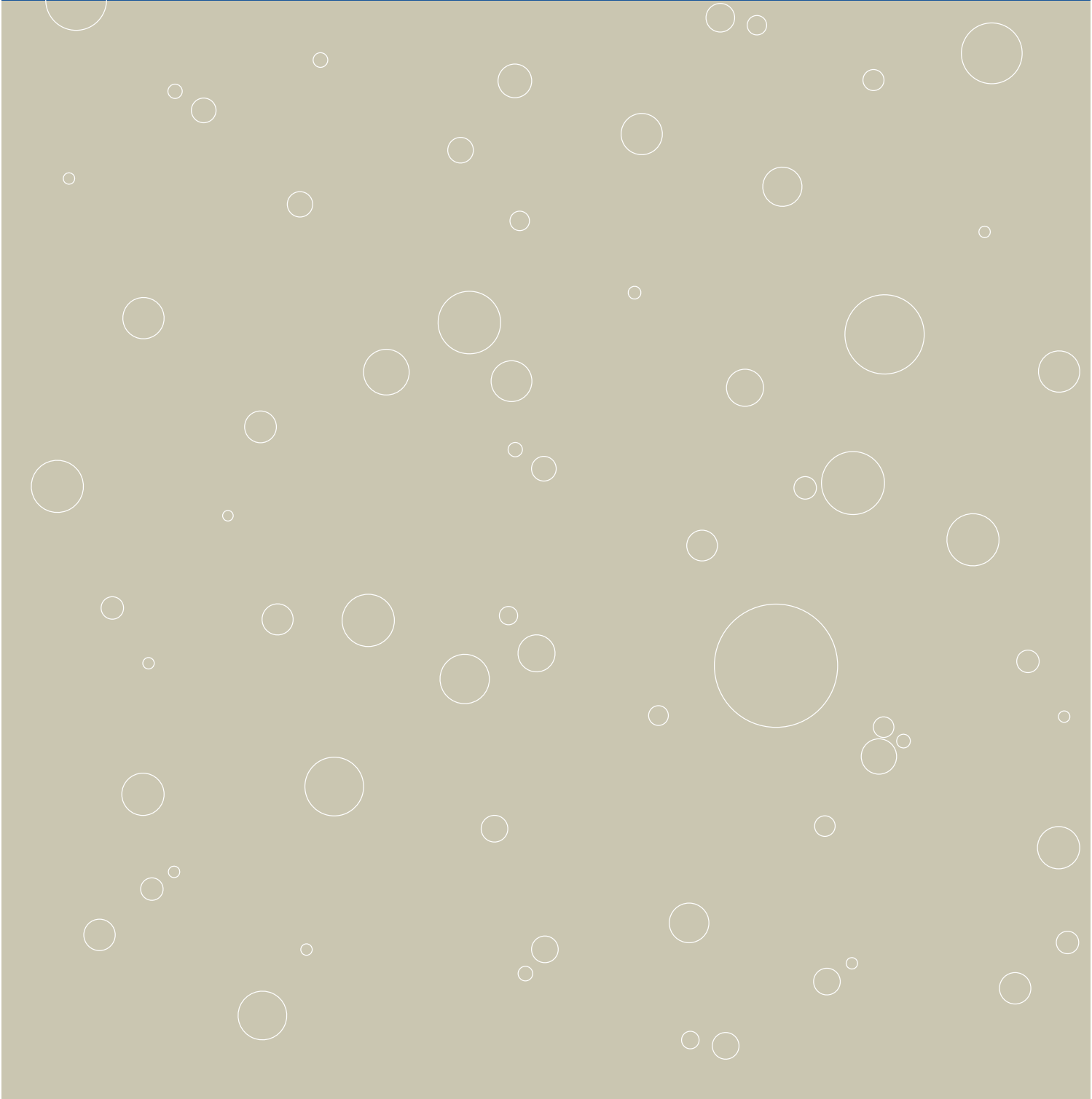
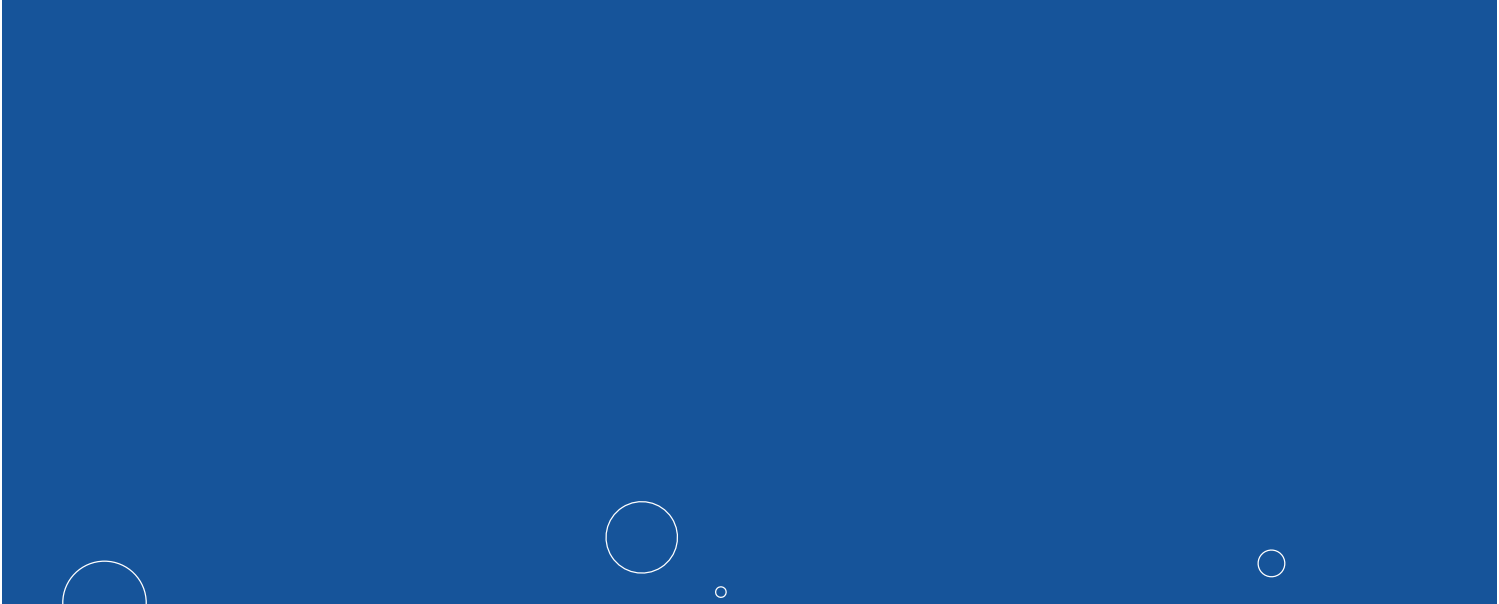
Verktøykasse, januar 2009.

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





Plan- og
bygningsetaten

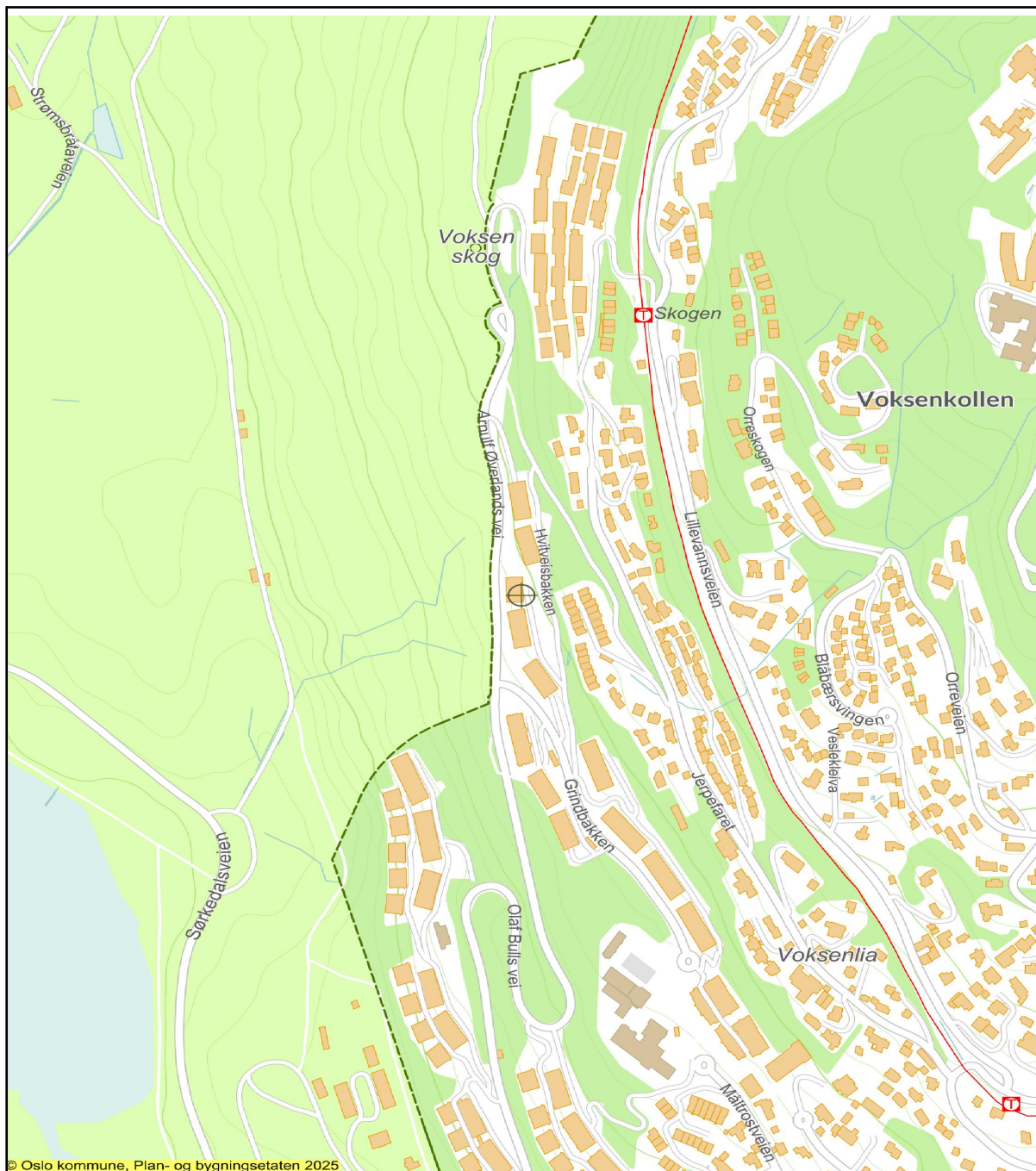
Oversiktskart

Adr.: Grindbakken 4

Bydel : VESTRE AKER

Gnr bnr : 33 / 2314

Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 26.01.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

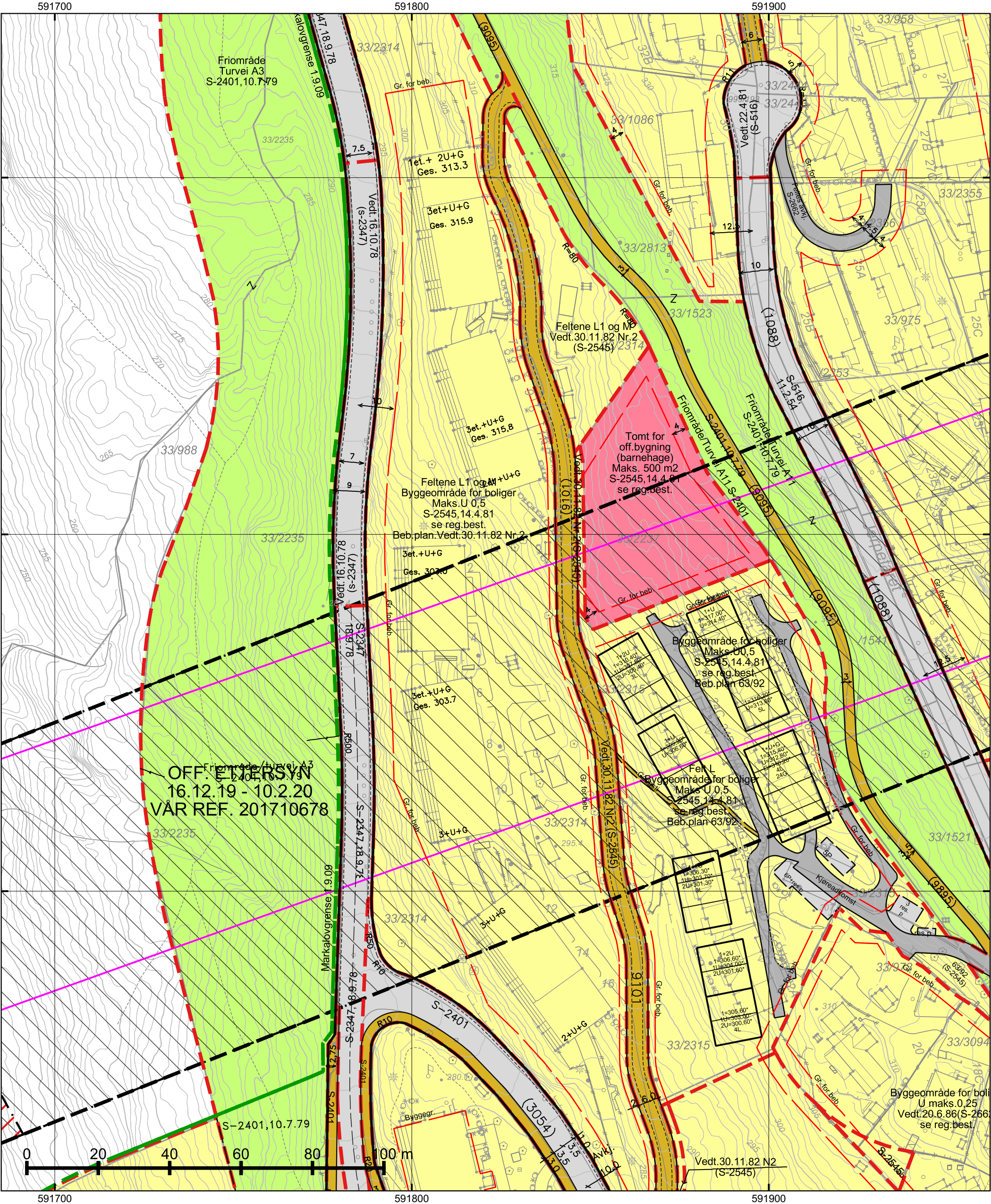
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 152084/ 86525512

Adresse: Grindbakken 4

Gnr/Bnr: 33/2314

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

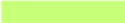
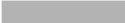
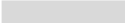
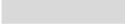
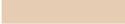
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

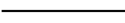
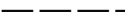
	2141 - Vannforsyningsnett
--	---------------------------

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

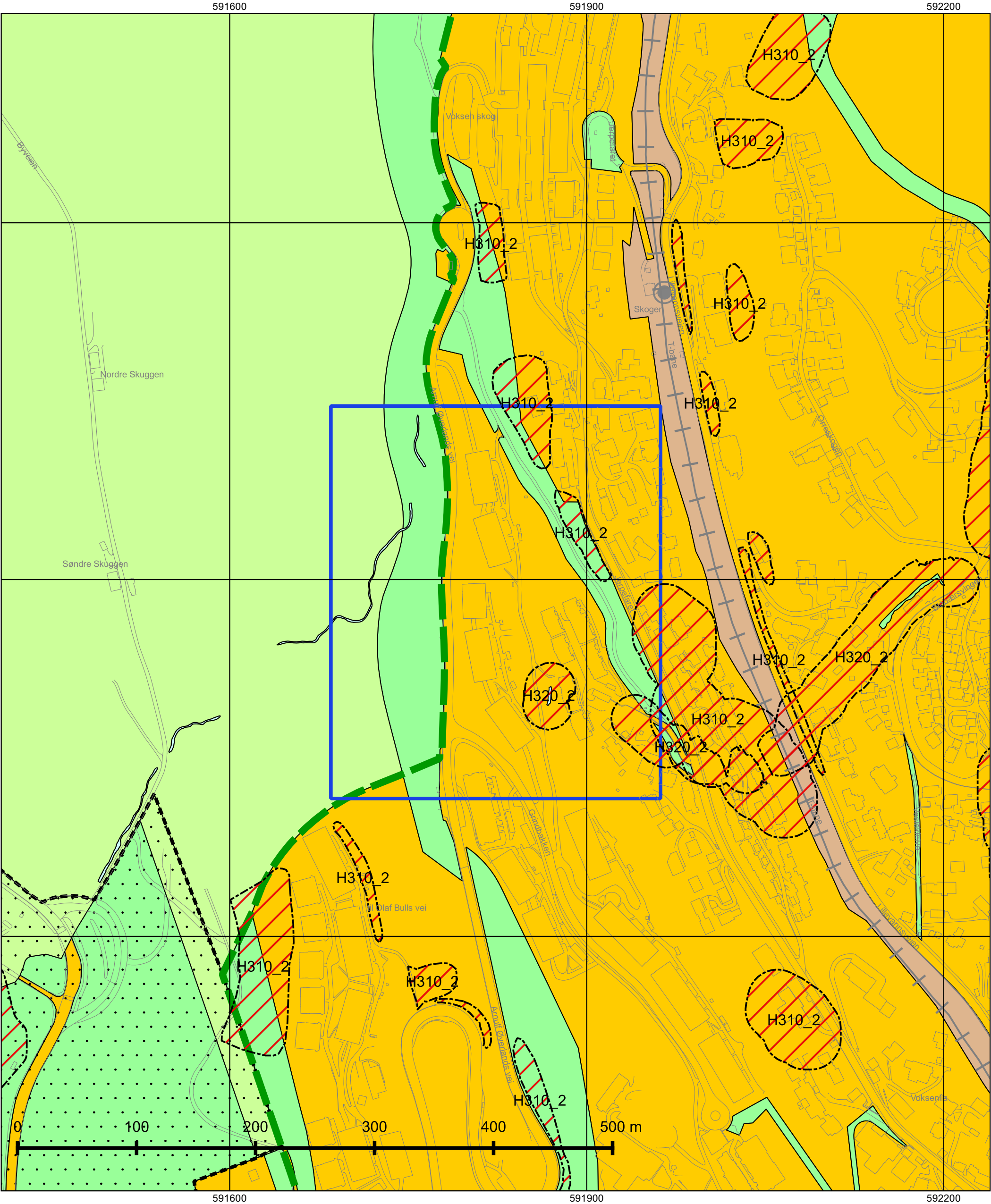
 RpFareSone

 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Markagrense





Oslo

Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152084/86525512

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>

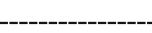
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

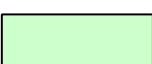
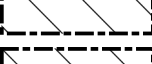
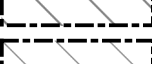
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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

S-2347

Reguleringsplan for samlevei i utbyggingsområdene i Voksen skog, Jerpefaret og Skogen (Holmekollen)

S-2347 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801405](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V161078

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27, bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901621](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR
UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13,
BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN),
OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.

Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. $U=0,5$.

Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrensnes i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:

Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.

Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m².

Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosisenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m² bruttoareal.

Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m² brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleleien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. $U = 0,5$.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1,1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	<u>0,2 bilplass pr. bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøkparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:

15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:

20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrøstveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).

Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.

Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.

Barnehagen i felt E skal ha kjørbare atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.

Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parkanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse.

Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

S-5120

Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass

Vedtaksdato: 27.05.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201710678](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Byveien ved Bogstad badeplass

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr. 27/50, 33/1087 og 999/1 m. fl.

2 plankart merket UTI-201710678 datert 19.09.2019

Planens hensikt

Hensikten bak planforslaget er å legge til rette for å etablere ny overføringsledning for å sikre tilfredsstillende vannforsyning i området Voksenkollen/Holmenkollåsen.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturmensyn

For tiltak innenfor fredningsområdet på Bogstad, markert med hensynssone H730_1 skal alle tiltak godkjennes av Byantikvaren.

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og antikvarisk myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

1.2 Miljøhensyn

1.2.1 Støy

Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 og tabell 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Vestre Aker konsulteres.

1.2.2 Rystelseskrav

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

1.2.3 Grunnvannstand

Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår. Tunnelen skal tettes ved behov slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.

1.2.4 Utslipp til vann

Anleggsvann skal renses før påslipp til kommunalt nett eller resipient. I anleggsfase skal det avsettes en sikringssone rundt bekken ved Byveien for å forhindre at anleggsvann kommer ut i bekken.

1.2.5 Revegetering

Toppmasser som fjernes i forbindelse med etablering av anleggs- og riggområde og anleggsveien skal legges til side og tilbakeføres etter endt anleggsgjennomføring. Tilkjøring av jordmasser er ikke tillatt, men vaskede steinmasser kan benyttes. I områder med registrert

kjempebjørnekjeks gjelder krav satt i § 1.2.7.

1.2.6 Hogst

Det tillates ikke hogst i hekkesesongen som varer fra 1. april til 31. juli.

1.2.7 Massebehandling - svartelistearter

Bymiljøetatens krav for massehåndtering på steder med forekomst av svartlistede arter, som kjempebjørnekjeks, skal følges.

1.2.8 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1) (Vertikalnivå 2, på terreng)

2.1 Vannforsyningsanlegg

Innenfor området ved lysløypen på Bogstad tillates det etablert tunnelportal i samsvar med vilkår gitt i dispensasjon av Byantikvaren. Utforming av tunnelportalen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Portalen skal tilfredsstille krav til kjøreatomst, rømning, sikkerhet mot nedfall og tilstrekkelig tekniske systemer for lufting.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (vertikalnivå, 1 under terreng)

3.1 Vannforsyningsnett

Arealformålet omfatter område for overføringsledning og område for ny kum på Bogstad og ved Voksenkollveien. Innenfor området tillates det etablert kjørbær tunnel, borehull, VA-ledninger, kummer og alle tekniske installasjoner nødvendig for drift av anlegget. Dette innbefatter trafo, pumpestasjon, nødaggregat, lufteanlegg m.m.

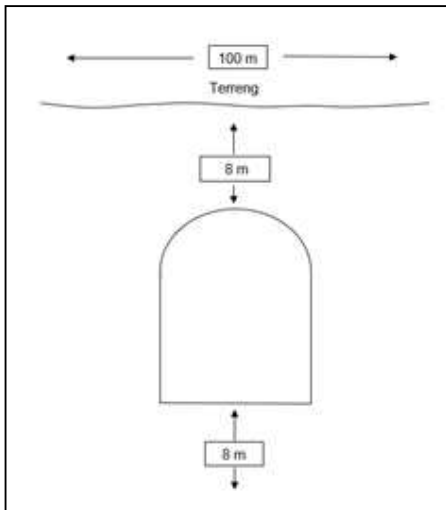
Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – sikringssone for anlegg i grunnen H190_1

Vertikalnivå 1 – under terreng

Sikringssonen har en bredde på 100 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet.



Illustrasjon av sikringssonen rundt overføringslinjen som beskrevet i pkt. 4.1.

Vertikalnivå 2 – på terreng

Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og/eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor sikringssonen videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Hensynssone - ras- og skredfare H310_1

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

5 Båndlegging etter annet lovverk

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1

Bygninger/anlegg/kulturmiljø og landskap innenfor båndleggingssonen er fredet ved vedtak av den 28.11.2014 etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

Med unntak av vanlig vedlikehold krever alle tiltak innenfor hensynssonen godkjenning av kulturminnemyndighet.

5.2 Båndleggingssone etter annet lovverk (energiloven) H740_1

Området er båndlagt etter energiloven. Innenfor sonen, som er 40 meter bred, er det byggeforbud og alle tiltak i terreng skal godkjennes av ledningseier. Statnett skal varsles dersom det skal gjøres anleggsarbeider mindre enn 30 meter fra ytterste fase på høyspentledningen. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider eller gravearbeider mv. som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade eller gi skade på tiltakshaver eller utstyr.

6 Bestemmelsesområder (pbl. §§ 12-7 nr. 1)

6.1 Midlertidige anleggs- og riggområder - #1 – På Bogstad

Innenfor bestemmelsesområdet markert med # 1 på reguleringsplankartet tillates det etablert riggområde og anleggsvei fra parkeringsplassen ved badeplassen. Det tillates lagring av

materiell, maskiner og det kan settes opp anleggsbrakker. Det tillates terrengbearbeidelser og hogst nødvendig for gjennomføringen av tiltak omfattet av reguleringsplanen. Der omlagt tursti krysser anleggsvei skal fremkommelighet for turgåere sikres. Anleggsområdene skal etter ferdigstilling av anlegget tilbakeføres til eksisterende situasjon. Tilbakeføring skal foretas i henhold til gjeldende regulering. Områdene skal etter ferdigstilling av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.2 Midlertidig anleggs- og riggområde - #2 – Ved Voksenkollveien

Innenfor bestemmelsesområde markert med #2 i plankartet tillates terrengarbeider som er nødvendig for etablering av ny kum ved Voksenkollveien. Ved behov tillates det å utvide eksisterende nisse ved Voksenkollveien for å sikre tilstrekkelig plass til borerigg og anleggsgjennomføring. Bergvegg skal reetableres med naturstein og bakenforliggende terreng tilbakeføres etter at anleggsarbeidet er gjennomført. Utførelsen skal sikre at tilbakeført terreng går i ett med omgivelsene og blir minst mulig fremtredende. Tråkk som påvirkes av anleggsgjennomføringen skal reetableres. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.3 Midlertidig omlegging av turvei - # 3

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 3 tillates midlertidig omlegging av turveien fra Røa. Områdene skal etter ferdigstilling av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.4 Midlertidig fortau - # 4

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 4 skal det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal sikre god tilknytning mellom parkeringsplassen og badeplassen. Det skal tilrettelegges for sikker krysning av Sørkedalsveien der det midlertidige fortauet avsluttes ved badeplassen. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av vegetasjon. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid skal Mattilsynet informeres om status for ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke tiltak som må iverksettes.

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeider knyttet til overføringsledning og tilhørende tunnel på Bogstad skal midlertidige turveier, midlertidig fortau langs Sørkedalsveien og nytt krysningspunkt mellom parkeringsplassen og badeplassen være opparbeidet.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Tilbakeføring av områder omfattet av båndleggingssone H730_1

Tiltak innenfor hensynssonen H730_1 skal godkjennes av Byantikvaren. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltaket er utformet i tråd med krav satt av Byantikvaren. Ved søknad om ferdigattest skal tilbakeføring av områder innenfor båndleggingssonen dokumenteres og godkjennes av Byantikvaren.

8.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive tiltak for håndtering av støy, anleggstrafikk, trafikksikkerhet, hensynet til naturmiljø, fremmede arter, forurensning av vann og grunn, massehåndtering og nærmiljø- og friluftsliv.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

8.3 Landskapsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan i egnet målestokk. Én plan skal omfatte området på Bogstad og én plan skal omfatte området ved Voksenkollveien. Planen skal vise terrengbearbeidelse, vegetasjon, plassering av tekniske tiltak. Planen skal også vise midlertidige tiltak og angi areal for lagring av toppmasser.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse byggetillatelse.

8.4 Plan for anleggsgjennomføring

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Planen skal redegjøre for:

Generelt

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige og permanente massedepotier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsveier, anleggsgjerder mv.
- c) Beskrivelse av hvordan hensynet til terreng og omgivelser skal ivaretas i anleggsfasen.

Trafikale forhold

- d) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk.
- e) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøy. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- f) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst for eiendommer som berøres midlertidig i anleggsfasen.

Miljøforhold

- g) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- h) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger.

Terreng og omgivelser

- i) Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- j) Beskrivelse av alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- k) Marksikringsplan, herunder beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær.

Kulturinteresser

- l) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas/sikres i anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 17.02.2021 sak 40 og stadfestet med endring i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 27.05.2021

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.06.2021

V301182N2

Forslag til bebyggelsesplan, felt L1 og M, Jerpefaret.

V301182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198203092](#)

Vedtaksdato: 30.11.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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.lovdatab.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 kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



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

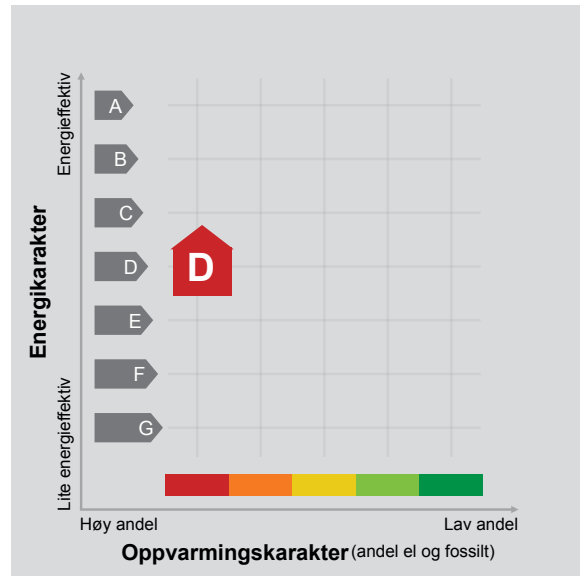
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig 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](#).

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80929250
Merkenummer	Energiattest-2025-240211
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

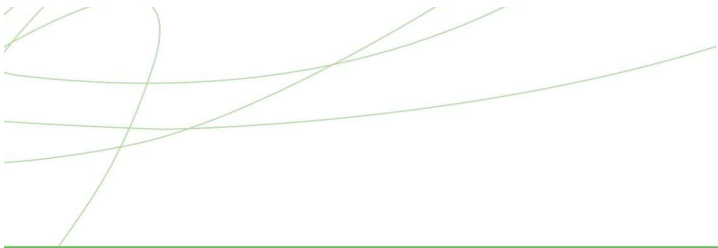
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

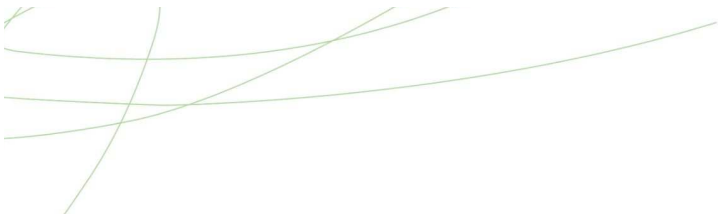
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1984

Bygningsmateriale:

BRA: 80

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grindbakken 4	80929250	U0101	0	0	13
Arnulf Øverlands vei 5	80929277	U0101	0	0	23

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	80 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	27.11.2025
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 988 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 847 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 988 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 988 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 988 kWh/år

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

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0006 . Vår ref.: 0559-1-113

Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr: 950441917
Andelseier: Sunde, Anita
Medeier:
Leilighetsnummer: 113
Adresse: Grindbakken 4, 0764 OSLO
Andelsnummer: 13
Gnr. 33
Bnr. 2314

Borettsinnskudd: Kr. 203 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 72059905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget. Dersom man ønsker å installere lader på egen parkeringsplass, kan dette kun gjennomføres av elektriker godkjent av borettslaget og laderen må følge borettslagets regler for elbilladning. Beboere som ønsker å installere lader oppfordres til å lese gjennom informasjon om temaet publisert på Vibbo, og evt. ta kontakt med styret dersom man har spørsmål. Parkering medfølger leiligheten: Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.

Bod medfølger leiligheten: Ja, men ikke for leilighetene som ligger i tredje etasje. Borettslaget har derimot 22 boder for utleie fortrinnsvis til andelseierne i 3. etg. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret iht et eget reglement.

Lån: Fellesgjelden ble refinansiert i OBOS-banken i midten av 2024, og har avdragsfrihet fram til juni 2026. Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget er stabil, vil det sannsynligvis medføre økning med ca. 20% på felleskostnadene fra og med juni 2026.

Felleskostnader: Ordinære forvaltningskostnader er inkludert i felleskostnadene, men det fremkommer et tilleggsbeløp for bod for et gitt antall andelseiere. Hjemmeside: <https://vibbo.no/maltrostskogen> Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles av styret via maltrostskogen@styrommet.no. Nøkkelbestillinger belastes den enkelte. Postkasseskilt er påbudt, og kan ordnes gjennom feks Mister Minit på Røa (egget design eller andre tilbydere kan også benyttes).

Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger samt garasje/parkering. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styremedlem Kirsten Barrum har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget ber megler legge styret på kopi i sin korrespondanse. Utvendige grøntområder er fellesareal, ingen har enerett. Forandring/Utbedring av boligens eksteriør er søknadspliktig styret og kan samtidig være meldepliktig Plan- og Bygningsetaten. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	60308131389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	60 417 413,02
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Avdragsfrihet til og med september 2026	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 266,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 266,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 220,-
Annen formue:	6 591,-
Gjeld:	509 118,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308131389
Restsaldo:	509 118,36
Kapitalkostnader:	5 982,98
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 118,36,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 09.09.1986. Endringer vedtatt på generalforsamlingene 03.06.1987, 31.05.1989, 20.04.1999, 02.06.2016, 02.04.2019, 23.05.2019, 27.04.2021 og 23.05.2023

1. INNLEDNING.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap, og å sikre ro og orden på borettslagets område. De supplerer borettslagets vedtekter i form av mer detaljerte regler om opptreden på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Måltrostskogen Borettslag:

1. Borettslagsloven.
2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo)
3. Husordensreglene.
4. Generalforsamlingsvedtak.
5. Styrevedtak.

2.2 Ved brudd reglene i punkt 2.1 kan andelseier ilegges muntlige eller skriftlige advarsler.

Gjentatte og/eller graverende brudd på reglene kan gi styret rett å pålegge andelseier å selge sin andel, jfr borettslagsloven § 5-22, og/eller fravikelse fra leiligheten etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jfr borettslagsloven § 5-23.

Andelseier har også ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser om saker som ønskes behandlet av styret eller utvalg bør sendes styrets epostadresse eller sendes som melding til styret på Vibbo.

4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE

Borettslaget har til formål å skaffe bolig til andelseierne og deres husstand. At andelseierne selv normalt bor i borettslaget, bidrar til et godt bomiljø. I samsvar med borettslagsloven inneholder derfor vedtektenes punkt 4-2 begrensninger i adgangen til å overlate bruken av leiligheten til andre.

5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.

5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig

6. BRUK AV LEILIGHET.

6.1 Støy

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende arbeid som boring, pussing og banking skal kun foregå i tidsrommet mandag -fredag 08:00-19:00 og lørdag 10:00-17:00. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt påske-, pinse-jul. og nyttårsaften etter klokken 16.

Ved langvarig støyende arbeid skal blokken varsles på forhånd ved oppslag på oppslagstavler og/eller oppslag på Vibbo.

6.2 Musikk og sang

Musikk- og sangundervisning er vanligvis ikke tillatt, men dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret. Musikkøvelse/utøvelse av musikk er bare tillatt i samme tidsrom som pkt 6.1.

6.3 Vann og avløp.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til tilstoppelse av eller skade på felles avløp, for eksempel ved utslipp av fett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i klosett og avløp. Ved skade på eget eller felles avløp vil den beboer som har forårsaket denne skade belastes for eventuelle utgifter.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i rørene ikke fryser. Når leiligheten forlates for mer enn to døgn, bør stoppekranene for vann i leiligheten stenges

6.4 Brannvern.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når beboer ikke er til stede.

Enhver andelseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelige antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer. Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Utstyret tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig.

Som eier av bygningen har også borettslaget et ansvar for brannsikkerheten. Andelseierne plikter å gi styret eller den styret engasjerer tilgang til leiligheten for å sjekke tilstanden til brannslukningsapparater og brannvarslere.

Dersom det er feil ved slukningsutstyr eller det trengs å skiftes, må du straks melde fra til vaktmester eller styret.

6.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger.

- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene, se pkt. 6.1.

6.6 Næringsvirksomhet

Leiligheten må ikke benyttes til næringsvirksomhet dersom dette vil være til sjenanse for naboene.

6.7 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er basert på felles loddrette kanaler med avtrekksvifte på taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i yttervegg samt vinduer/dører i den enkelte leilighet, og «brukt» luft suges ut gjennom ventiler på kjøkken og bad som er koblet til den ventilasjonskanalen for oppgangen. For at anlegget skal fungere som forutsatt må en eller flere av friskluftsventilene på vegg og i vinduer/dører være åpne.

Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.

Avtrekksvifter på kjøkken eller fra tørketromler skal aldri ledes ut gjennom yttervegg eller kobles til felles avtrekk da dette skaper problemer for ventilasjonen i bygget.

6.8

Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringsskap og inn i leiligheten til enhver tid er i henhold til gjeldende lover og regler. Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

7. BRUK AV BALKONGER (østsiden) OG TERRASSER (vestsiden mot Bogstadvannet)

7.1 Betongoverflater på balkonger og terrasser er behandlet med spesialmidler for å hindre korrosjon, og er til dels også utstyrt med katodisk beskyttelse. Det er derfor ikke tillatt å bore i betongen på terrasser eller balkonger, eller å legge fastmonterte fliser, skifer, eller andre former for fast montert belegg her. Fliser, treverk ol må være avtagbart og kan monteres på plastklosser eller trelekter. Løse trelemmer etc er tillatt.

7.2 På terrassen skal området nærmest veggen inn mot leilighetene holdes fri for snø og is.

Salt må ikke brukes for å fjerne is eller snø på terrasser eller balkonger.

Ved rydding av snø og is hvor man kommer i direkte kontakt med betongoverflaten må det benyttes plastspade, ikke metallspade

7.3 Det er forbudt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse. Elektrisk grill og godkjent gassgrill kan benyttes dersom denne ikke er til sjenanse for naboene.

7.4 Avløp og renne på terrassen må holdes rene til enhver tid.

7.5 Balkongene er veldig synlige for andre beboere/besøkende og skal ikke brukes som synlig lagringsplass.

Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen.

7.6 Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten.

8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.

8.1 Forandringer av fasaden, herunder innglassing av terrasser og balkonger eller oppføring av utvendige boder eller piper kan ikke gjøres uten styrets skriftlige samtykke, jf. vedtektenes punkt 4-3 annet avsnitt. Styret kan sette vilkår for slikt samtykke.

8.2 Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene, da disse vil medføre støy, og ødelegge for eksisterende ventilasjon i bygget.

8.3 For arbeider på terrasser og balkonger vises til punkt 7.1.

8.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. pkt 5 i vedtektene og borettslagsloven.

10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER

10.1 Sportsutstyr, sko, støvler, m.v. skal plasseres i leiligheten eller egen bod og ikke i oppgangene.

10.2 Sykler skal parkeres i sykkelstativene i kjellergangene. Det forutsettes at sykler som parkeres her er i jevnlig bruk i deler av året. Det er ikke tillatt å lade elektriske sykler eller sparkesykler i kjellergangene.

Akebrett, kjelker, trehjulssykler og annet utstyr for barn som er i bruk kan lagres på hyllene i kjellergangene.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende kjøretøy i kjellerboder eller andre fellesareal innendørs.

For øvrig skal fellesarealer skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

10.3 Barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres i oppgangen 1. etasje eller i underetasje under trapp så sant de ikke er til hinder for rømningsvei. Barnevogner skal fjernes på dager med trappevask.

10.4 Utsmykking av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. Utsmykking i form av møbler, planter etc som hindrer vask eller rømningsvei eller er brennbare er ikke tillatt.

11. SØPPEL OG AVFALL.

11.1 Oslo Kommunes regler for kildesortering skal følges. Posene skal ikke mellomlagres i oppgang eller andre fellesareal, men legges i containere i søppelskurene. Bruk dobbelknote på poser og lukk lokket på søppelkonteiner tett etter bruk. Ikke legg avfall i containere som er fulle dersom det er ledig plass i andre containere samme sted.

11.2 Papp og papir kastes i egne containere i søppelskurene. Pappesker skal brettes eller tråkkes flate.

11.3 Glass og metall, kastes i containere fra renovasjonsetaten, for tiden utplassert i begge ender av Hvitveisbakken.

11.4 Elektronisk/elektrisk avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende produkter.

11.5 Farlig avfall, herunder maling eller brennende væsker, leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

11.6 Borettslaget vil normalt bestille containere for kasting av grovavfall to ganger i året, som regel i forbindelse med vår- og høstdugnader.

12. DYREHOLD.

12.1 Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og reglene nedenfor følges.

12.2 Innenfor borettslagets område skal hunder alltid føres i kort bånd, også i tider på året det ikke er offentlig båndtvang.

12.3 Dyrets eier skal umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.

12.6 Dyr skal ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

12.7 Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 4 måneder uten godkjenning fra styret.

12.8 Dersom et dyrehold er til urimelig sjenanse for andre beboere, og ulempene ikke bringes til opphør etter andelseieren har fått en advarsel fra styret, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget.

13. FELLESAREAL UTENDØRS.

13.1 Hele borettslagets uteareal er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.

13.2 Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerder eller beplantning.

13.3 Beplantning av en blokks felles grøntareal kan foretas etter samråd med beboerne i blokken og grøntutvalget (dersom et slikt utvalg er opprettet). Beplantning på fellesarealer skal ikke hindre bilførere i å oppdage voksne eller barn som kommer fra oppganger og stikkveier.

13.4 Oppslag skal fortrinnsvis henges på oppslagstavlene i gangene, og bare festes på borettslagets ytterdører eller søppelskur når det er helt nødvendig. Den som har hengt opp oppslag skal selv ta disse ned når de ikke lenger er aktuelle.

14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.

14.1 Gang- og sykkelveier.

På borettslagets gang- og sykkelveier er det for motoriserte kjøretøy kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing av tyngre varer/bagasje, eller påstigning/avstigning for bevegelseshemmede. Kjøretøyet må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller annen ferdsel. All kjøring skal foregå hensynsfullt og i tilnærmet gangfart.

14.2. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende følger borettslagets parkeringsbestemmelser.

14.3. Dersom beboere eller beboeres besøkende gjentatte ganger og etter skriftlig eller muntlig varsel fra styret parkerer i strid med reglene i pkt 14.1, kan styret få bilen tauet bort for eierens regning.

15 BRUK AV GARASJEANLEGGET

15.1 Parkeringsplasser.

Hver leilighet disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg. Hver plass er ca 2,3 meter bred, og bilens størrelse bør tilpasses plassen.

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

Parkering skal skje slik at andre brukere enkelt kommer inn og ut av sin bil. Skyveporter plikter å holde avlukket låst til enhver tid.

15.2 Bruk av garasjen.

I borettslagets garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og et sett med dekk/hjul.

Biler som ikke er i bruk, campingvogner, båter og tilhengere og annet løsøre kan ikke lagres eller hensettes i garasjen eller andre deler av borettslagets område. Ved overtredelse av denne bestemmelse, kan borettslaget etter muntlig og/ eller skriftlig varsel få kjøretøyet eller gjenstandene fjernet. Gjenstander som etter styrets vurdering har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak. Andre gjenstander skal styret for eiers regning ta vare på i 30 dager før levering til avfallsmottak.

15.3 Utleie av garasjeplass.

Dersom hverken andelseier eller andre i andelseiers husstand disponerer bil som parkeres på borettslagets område, kan andelseier leie ut sin garasjeplass til andre beboere i borettslaget.

15.4 Lading av elbiler eller hybridbiler.

El- og hybridbil skal bare lades fra standardiserte ladebokser, som er kompatible med systemet for styring av lastfordelingen. Kostnadene ved anskaffelse av ladeboks dekkes av den enkelte andelseier. Ta kontakt med styret for informasjon om hvorledes du kan anskaffe ladeboks. Regler for betaling av strøm fastsettes av styret.

15.5 Brannvern i garasjeanlegg.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker (med unntak av drivstoff i bilens egen tank) i garasjeanlegget. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller andre arbeider som er til hinder for beboere eller kan medføre brannfare.

16 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Forslag til endringer av husordensreglene sendes styret, fortrinnsvis til styrets epostadresse eller som melding på Vibbo, og gjerne i forbindelse med at det kunngjøres en frist for forslag til ordinær generalforsamling det enkelte år. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

17 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE.

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. oktober kl. 09:00 og lukker 12. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/559>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Formål med ekstraordinært årsmøte - valg av ny revisor

Vår nåværende revisor (PWC) har besluttet å fase ut sine revisjonstjenester for boligselskaper, og dette medfører at borettslaget må velge en ny revisor.

Vårt borettslag er revisjonspliktig (ihht Borettslagsloven § 9-2), og vår forretningsfører i OBOS anbefaler å velge en ny revisor så snart det er praktisk mulig. Da valg av revisor til borettslaget kun kan gjennomføres gjennom et årsmøte, kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre prosessen.

Styret har vurdert det hensiktsmessig å gjennomføre dette årsmøtet digitalt da det er kun en sak på agendaen, og saken i seg selv er relativt enkel med. Ny revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PWC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturerings kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, makspris 33 000,-

Styrets innstilling

Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.10.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 12.10.25

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. oktober kl. 09:00 til 12. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

4. Valg av ny revisor

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PwC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturerings kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, makspris 33 000,-

Styrets innstilling

Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristin Nesse og Emel Türker foreslått..

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Per Fosser fremmet følgende tilleggsforslag: Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap. Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

 Vedtatt. De 2 første setningene i forslaget ble enstemmig godkjent. Siste del av forslaget som var Per Fossers tilleggsforslag ble vedtatt med 17 stemmer.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

 Vedtatt.

6. Installering av vannmåler i borettslaget

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarier, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
% -vis reduksjon i forbruk i ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	%	43%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	%	36%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	NOK	417 827
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	NOK	345 518
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	NOK	381 672

*Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. 1 andelseier stemte blankt

8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Fremmet av: Frida Johanne Holmen

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver

boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)



Vedtatt. Ved votering for eller mot videre arbeid med å installere varmtvannsmåling, stemte 24 for og 6 i mot.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Tore Solheim

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Gjertud Skorstad

Tore Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Haakon Martinsen

Følgende stilte til valg:
Haakon Martinsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:

Ronny Andre Eikeset



Protokoll til årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristin Nesse og Emel Türker foreslått..

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Per Fosser fremmet følgende tilleggsforslag: Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap. Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

 Vedtatt. De 2 første setningene i forslaget ble enstemmig godkjent. Siste del av forslaget som var Per Fossers tilleggsforslag ble vedtatt med 17 stemmer.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

 Vedtatt.

6. Installering av vannmåler i borettslaget

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarier, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
% -vis reduksjon i forbruk i ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	%	43%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	%	36%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	NOK	417 827
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	NOK	345 518
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	NOK	381 672

*Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. 1 andelseier stemte blankt

8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Fremmet av: Frida Johanne Holmen

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver

boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)



Vedtatt. Ved votering for eller mot videre arbeid med å installere varmtvannsmåling, stemte 24 for og 6 i mot.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Tore Solheim

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Gjertud Skorstad

Tore Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Haakon Martinsen

Følgende stilte til valg:
Haakon Martinsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:

Ronny Andre Eikeset



Vedtekter

For Måltrøstskogen Borettslag org nr 950441917 vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006. Sist endret 07.05.2013, 23.05.2019 og 27.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måltrøstskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12- Forkjøperett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ytre forandringer/tilbygg etc. av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Nødvendig offentlig godkjenning må fremskaffes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst fire og høyst seks andre medlemmer. Det kan dessuten velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av vannmåler i borettslaget
7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov
8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

Vedlegg

- 1. Styrets årsberetning 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0559 Måltrostskogen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

Sak 6

Installering av vannmåler i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmålere, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarioer, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
%-vis reduksjon i forbruk i ulike scenarioer		
<i>Som Jerpeskogen (måling for 2024)</i>	%	43%
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen</i>	%	36%
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen</i>	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarioer		
<i>Som Jerpeskogen (måling for 2024)</i>	NOK	417 827
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen</i>	NOK	345 518
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen</i>	NOK	381 672

**Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere*

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 7

Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større

vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 8

Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Forslag fremmet av:

Frida Johanne Holmen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert

for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
- Mot Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

2. Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertud Skorstad
- Karl Morten Busk
- Ronny André Eikeset
- Tore Solheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Morten Busk
- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomitee_for GF 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Haakon Martinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset
-

Styrets Årsrapport

Økonomisk status og styring

Styret har i løpet av 2024 økt felleskostnadene med 5%, hovedsakelig grunnet et vedvarende høyt rentenivå, prisstigning på faste kostnader (herunder spesielt offentlige avgifter), og økt forbruk av energi. Felleskostnadene ble økt igjen med 15% fra og med Mai 2025 grunnet mange mindre vedlikeholdsoppgaver (VVS, elektro, brannvern), høyere forbruk av strøm med en noe høyere strømpris, og en vesentlig økning av forsikringspremien fra Gjensidige.

Styret gjennomgår jevnlig hvorvidt faste kostnader kan reduseres, og har ved flere anledninger reforhandlet og/eller byttet ut leverandører (for eksempel forsikring, renhold, vaktmester, internett) med positiv effekt på kostnadsbasen uten endring på kvaliteten eller omfanget av tjenestene levert. Dette arbeidet fortsetter som før, og i tiden fremover vil vi ha spesielt fokus på muligheter for å redusere energi- og vannkostnader. Spesielt for strømkostnader kan alle bidra ved å redusere forbruket av varmtvann, da oppvarming av vann er den klart største forbrukeren av energi.

Borettslaget holder til enhver tid en mindre kontantreserve for å sikre at vi klarer å håndtere større uforutsette hendelser som må håndteres umiddelbart, for eksempel vannlekkasjer. For øvrig setter styret felleskostnadene på et nivå som dekker løpende utgifter og sikrer forsvarlig drift av borettslaget, uten at vi bygger opp en sparekonto som vi ikke vet om/når kan benyttes. Dersom større vedlikeholds- eller investeringer er nødvendig, og blir bestemt av borettslaget gjennom årsmøte eller ekstraordinære generalforsamlinger, vil disse arbeidene dekkes gjennom opptak av nye lån.

For 2025 er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid eller investeringer som krever opptak av nye lån, men eventuelt uforutsette nødvendig vedlikehold av en viss størrelse (feks en større vannlekkasje) kan medføre at styret må ta opp et mindre lån for finansiere utarbeidelse.

Grøntområder

Generelt

I løpet av 2024 har grøntutvalget hatt flere møter med velvillige beboere og drøftet planer og veien videre i borettslaget. Mye er gjort allerede enten sammen eller enkeltvis.

I AØV er følgende gjort: Det er laget 2 bed med stauder langs endeveggene på blokkene og vi er halvveis i å bytte døde busker og erstatte med friske nye i trappehellingen.

I GB er det grodd mye igjen og foreløpig jobbes det med å fjerne buskas og råtne planter. Men allerede vi sådd nye enger og gressplener utenfor GB 2. I tillegg er det plantet frukttrær, bærbusker og laget staudebed.

Vi vil fortsette arbeidet med å gjøre det fint rundt oss i borettslaget og håper flere ønsker å bli med. Tidspunkt for møter er så snart vinteren slipper taket og vil bli annonsert på Vibbo.
Trefelling

I august hadde vi trefelling nr 2. Da fikk vi rensket enda bedre opp foran blokkene slik at de nedre leilighetene ikke er « truet» med å miste utsikten på noen år. Grøntutvalgets avgjørelse for hvilke trær som skulle felles er at trærne enten snart var til hinder for utsikt mot vest, syke trær eller trær som var råtne og kunne falle ned.

Som for trefellingen foretatt i 2024 og tidligere, varsler styret beboerne via Vibbo flere uker i forveien slik at alle har mulighet til å komme med innspill til hvilke trær som ønskes beholdes og hvilke som bør fjernes.

Julegrantenning

1.søndag i advent ble det tradisjonen tro avholdt julegrantenning i borettslaget. Vi startet øverst i AØV med korps og lystenning og allsang. Deretter gikk vi i samlet flokk til GB hvor vi fortsatte lystenning med sang og musikk.

En høydare og nytt av året var bålpanne og grilling av marshmallows. Julegrantenningen er en hyggelig tradisjon hvor vi også får besøk av musikere fra Grindbakken skole som spiller.

Arrangementer i borettslaget i løpet av 2024

40-års fest

15. juni ble det avholdt jubileumsfest for hele borettslaget. 56 beboere meldte seg på festen, men det dukket noen flere etter hvert. Det ble leid inn telt, stoler og bord og kjøpt inn grillmat og drikke. Sentralt fra OBOS fikk borettslaget 2 store flotte bløtkaker til anledningen. Festkomiteen hadde også stor hjelp av to venner av Halfdan til å grille maten og Halfdan var toastmaster under selve festen. Datteren til Harsham i festkomiteen spilte fløyte for gjestene. Alt i alt ble det en vellykket fest. En stor takk til festkomiteen. Bilder fra festen er tilgjengelig på Vibbo.

Vår- og høstdugnad

Det er avholdt dugnad både i mai 2024 og i september 2024. Grøntutvalget har sett viktigheten av at dugnadene avholdes i mai og i september før høstferien og at det ikke er for kaldt/vått. Det er viktig at styret/grøntutvalget har en « to do-liste» slik at beboerne vet hva som skal gjøres. Begge dugnadene ble avrundet med pølse og brus-servering på nedre tun. Dugnaden er også en viktig arena for å hilse på og bli kjent med både eksisterende og nye naboer.

Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Varmekabler i trapper og gangveier

Det har flere steder vært problemer med varmekablene i vinter.

Trapp i Arnulf Øverlands vei:

Vi har hatt dialog med Elektro-Sivert og endret på innstillingene på Isfri70 som styrer varmekablene. Det ser ut til å ha god effekt. Det vil alltid være problemer med større snøfall. Vi følger med på dette for eventuelt å gjøre andre tiltak, men fra vi endret innstillingene på Isfri 70 til trappene på nyåret 2025 ser det ut til å både tørke opp bedre og smelte tilfredsstillende. Vi følger trappen opp videre i påvente av store snømengder/veldig kulde

Gangvei til garasje i Arnulf Øverland vei 11:

Varmekabler virker, men vi har justert temperaturreguleringen for å forhåpentligvis tidligere få bedre effekt. Kablene kobles inn tidligere når temperaturen synker, samt at de kobles noe senere ut når temperaturen stiger. Ved større snøfall må det måkes bredere ca 0,75 m slik at barnevogner og gåstoler kan passere.

Grindbakken og varmekabler som ikke virker mellom blokkene:

Sikringsskap og Isfri70 er sjekket flere ganger og det har vært dialog med Elektro-Sivert om dette. Sikringer og jordfeilsbryter slår ut, og styret anslår at det høyst sannsynlig er feil ute på varmekablene. Vi har tidligere brukt spesialfirmaet M-Tek på reparasjoner av slike feil. De kontaktes for å sjekke dette til våren 2025.

Betongrehabiliteringen og status etter ferdigstillelse i Mai 2023

Vi gjennomførte i mai 2024 en etterårsbefaring med Alliero og styret i borettslaget. Det resulterte i en omforent liste mellom Alliero og borettslaget. Det meste på denne listen er fulgt opp og utbedret av Alliero. Det står igjen 2 punkter hos to forskjellige beboere og Alliero skal utbedre disse så snart vinteren er over.

Lekeplasser

I slutten av juni ble det montert opp et nytt klatrestativ på lekeplassen i GB, hovedsakelig finansiert av miljøpenger gitt av OBOS sentralt.

Deretter har vi hatt inspeksjon av begge lekeapparatene både i GB og AØV av Trigonor AS. I de manglene/feilene feil som ble bemerket i rapporten, gjenstår et par saker på lekeplassen i AØV som vi tar fatt på til dugnaden før sommersesongen 2025.

Sklien bla. må vi fjerne, enn så lenge, grunnet bla plasseringen av sklien som ikke er forsvarlig. Det som var å utsette på apparatene/ lekehusene i GB og AØV er allerede rettet opp og huskene er strammet til etc.

Hjertestartere

Tre hjertestartere ble installert i borettslaget i 2024; 2 i GB og 1 i AØV.

De er innmeldt til 113.no og kan brukes av både beboere og forbipasserende all den tid de henger ute i varmeskap. Det er alarm i skapene men ikke bruksanvisning.

Hjertestarterne skal være enkle og selvforklarende i bruk, hvor en stemme forteller alt som skal gjøres. Uansett, husk å kontakte nødetatene via 113 øyeblikkelig dersom en akutt situasjon skulle oppstå.

Styret følger opp med tanke på batterier og andre deler som skal skiftes. Skulle du allikevel ønske å lese om bruken av hjertestartere, er dette tilgjengelig via Vibbo.

Bytte av lysarmatur i kjeller og garasjeanlegg

I 2019 ble det byttet ut av ElektroSivert hhv 56 LED kjellerlamper med sensorer og 97 LED garasjelamper også med sensorer.

De skal holde lenge i bruk og være strømbesparende, men det kreves sertifisert elektriker til for å skifte ut lampene. Ergo samler vi opp til at det er en del lamper som trengs å byttes ut, og nylig ble 3 lamper i kjelleren og 7 i garasjen byttet ut.

Vaktmester

Etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling juni 2023, besluttet borettslaget å si opp avtalen med Hovseter Vaktmestersentral ("HVS") om vaktmestertjenester med virkning fra 1.1.2024.

1 Hjelpende Hånd ("1HH") erstattet HVS, og leverer vaktmestertjenester, vintertjenester (brøyting, strøing) og klipp av gress (vår/sommer). Overgangen til 1HH har gitt borettslaget en vesentlig og varig kostnadsreduksjon, selv om tjenestene og omfanget av disse levert av 1HH er de samme som HVS. Styret ser derimot forbedringspotensial på en rekke av de tjenestene 1HH leverer, herunder spesielt kommunikasjon ifbm større snøfall, og tar tak i dette fortløpende med våre kontakter i 1HH.

For øvrig går all dialog mellom 1HH og borettslaget gjennom styret, og beboere har ikke anledning til å kontakte 1HH direkte for å påpeke eventuelle feil/mangler de ønsker utbedret.

Brannvern

Årlig oppfølging av brannvern i borettslaget ble gjennomført av Norsk Brannvern (ekstern leverandør) på ulike tidspunkt høsten 2024 for å sikre at flest mulige andeler fikk besøk. I etterkant av kontrollen ble det trukket frem to observasjoner som styret ønsker alle beboere bidrar til etterlevelse av:

1. Barnevogner i oppgangene må plasseres slik at de ikke hindrer frie rømningsveier ved brann eller behov for evakuering. Vogner kan derfor ikke oppbevares på «landingene» mellom etasjene, og dersom de parkeres like innenfor oppgangsdøren, må de plasseres helt inntil veggen og med forsvarlig distanse til oppgangsdøren.

2. Alle andeler må ha et tilstrekkelig antall sertifiserte og fungerende røykvarslere. Dette blir kontrollert ved årlige besøk fra Norsk Brannvern, og det er derfor viktig at sistnevnte gis tilgang til leilighetene for å sjekke og rådgi røykvarslere og brannsikkerheten for øvrig.

Da den årlige kontrollen også avdekket at levetiden på eksisterende brannslukningsapparater var over i slutten av 2024, ble samtlige brannslukningsapparater i borettslaget skiftet ut i januar 2025.

Dekklager

Dekklageret under Grindbakken 6 har i flere år eksistert som en uformell ordning, hvor beboere har oppbevart dekkene sine uten en klar struktur eller registrering. Administreringen av lageret har krevd fysisk avtale mellom beboerne og styret. I tillegg var det uklart hvem som faktisk benyttet ordningen, og om alle dekkene i lageret var i bruk.

Styrets beslutninger og tiltak

I november 2024 gjennomførte styret en diskusjon om fremtidig bruk av dekklageret. Etter vurdering av alternative bruksområder for garasjeplassene, ble det besluttet å videreføre ordningen, men med bedre organisering og tydelige retningslinjer.

For å sikre en mer strukturert drift, ble det vedtatt at:

- Styret finner et system som ikke lenger krever et fysisk møte eller overlevering av nøkkel, men heller et system som kan fjernstyres, for å gjøre det lettere både for styret og beboere å få hente ut nøkkel når de ønsker det
- En oversikt over beboere som har dekk oppbevart skal etableres og dekkene skal merkes
- Nye retningslinjer skal utarbeides og publiseres
- Lagring skal forbli kostnadsfri for beboerne, men det investeres ikke i nye hyller eller skap da styret ikke finner det formålstjenelig å bruke felleskapets midler på en ordning som ikke benyttes av alle beboerne

Implementering av tiltak

I februar 2025 ble det besluttet å anskaffe en smart nøkkelboks. Denne boksens digitale låsesystem gir styret bedre kontroll over tilgangen, og koder kan genereres via en app. Dette erstattet den tidligere praksisen der flere personer hadde fysiske nøkler i omløp. Denne ble installert ved inngangen til Grindbakken 6, bak hjertestarteren. Hele styret har fått tilgang til appen og vil kunne respondere på meldinger på Vibbo for å gi ut koder til beboere.

Videre ble de nye retningslinjene publisert på Vibbo, med tydelig informasjon om at borettslaget ikke tar ansvar for oppbevarte dekk. For ytterligere organisering ble det også lagt ut ark og skrivesaker slik at dekk kan merkes med eiers navn, og dekk uten eiermerking vil bli fjernet etter 1. juni 2025.

Fremover

Med disse endringene har vi fått bedre kontroll på dekklageret og gjort det enklere for alle å bruke. Ordningen er nå mer ryddig, samtidig som styret slipper unødvendig administrasjon og beboerne vil slippe å avtale møte med styretmedlemmer for å få tilgang. Vi håper at beboerne setter pris på de nye retningslinjene, og at alle bidrar til å holde lageret organisert fremover.

Vi oppfordrer beboerne til å sette seg inn i de nye reglene og respektere de fastsatte fristene, slik at vi sammen kan opprettholde en ryddig og velfungerende dekklagerløsning.

Elvia tilsyn og HMS-arbeid

I løpet av høsten 2024 gjennomførte Elvia et el-tilsyn i borettslaget. Tilsynet avdekket noen mindre avvik, som styret i etterkant har sørget for å utbedre ved hjelp av elektriker. I tillegg måtte det utarbeides HMS-rutiner knyttet til sjekk av det elektriske anlegget i fellesområdene til borettslaget. Dette inkluderte en gjennomgang av kontrollrutiner og opprettelse av et eget HMS-dokument for elsikkerhet, som ble sendt inn til Elvia og godkjent i desember.

Som følge av det har det blitt innført en fast sjekkliste for internkontroll av elektriske installasjoner i fellesarealene, slik at vi i fremtiden lettere kan følge opp eventuelle mangler. Alle sakene ble avsluttet og godkjent av Elvia ved årets slutt.

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 514 492	1 081 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 196 774	-7 085 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	8 354
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-222 991	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-59 672 000	-3 500 000
Tillegg for nye langsiktige lån		59 672 000	11 037 460
Innsk. øremerk. bankkto		-3 912	-3 455
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		277 291	-24 123
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 146 386	432 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 106	1 514 493
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		727 209	1 739 216
Kortsiktig gjeld		-359 103	-224 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 106	1 514 493

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 186 759	6 223 466	5 940 000	7 500 000
Innbetalinger		0	1 646	0	0
Andre inntekter	3	172 583	68 750	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 359 342	6 293 862	5 940 000	7 670 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-108 288	-81 129	-115 000	-108 360
Styrehonorar	5	-195 500	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	0	-8 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-9 700	-10 000
Andre honorarer		0	0	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-150 755	-143 170	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-34 571	-541 127	-50 000	-10 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-460 131	-6 210 268	-250 000	-300 000
Forsikringer		-459 553	-404 819	-445 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 311 079	-1 263 670	-1 241 000	-1 450 000
Energi/fyring		-576 299	-653 599	-680 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 356	-430 449	-440 600	-270 000
Andre driftskostnader	10	-717 558	-819 885	-800 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 313 540	-10 782 920	-4 425 500	-4 390 360
DRIFTSRESULTAT		2 045 802	-4 489 058	1 514 500	3 279 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 003	106 875	0	50 000
Finanskostnader	12	-3 325 579	-2 703 373	-3 276 000	-3 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 242 576	-2 596 498	-3 276 000	-3 250 000
ÅRSRESULTAT		-1 196 774	-7 085 556	-1 761 500	29 640
Overføringer:					
Udekket tap		-1 196 774	-7 085 556		

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	277 290
Andre varige driftsmidler	14	222 992	1
Miljøbankkonto, øremerket		26 501	163 123
SUM ANLEGGSMIDLER		50 449 493	50 640 413
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		128 688	140
Driftskonto OBOS-banken		174 860	614 341
Sparekonto OBOS-banken		423 660	1 124 734
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		727 209	1 739 216
SUM EIENDELER		51 176 701	52 379 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-31 324 367	-30 127 593
SUM EGENKAPITAL		-31 313 767	-30 116 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 672 000	59 672 000
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	18 565	159 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 131 365	82 271 899
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		331 061	200 030
Skyldige offentlige avgifter	19	1 249	829
Påløpte renter		17 935	17 983
Annen kortsiktig gjeld	20	8 859	5 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 103	224 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 176 701	52 379 629
Pantstillelse	21	82 440 800	85 940 800
Garantiansvar		470 770	586 907

Oslo, 09.04.2025

Styret i Måltrostskogen Borettslag

Haakon Martinsen

Kirsten Hilde Barrum

Halfdan Nærland

Gjertrud Skorstad

Tore Solheim

Ronny Andre Eikeset

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 963 362
Avregning elbil	129 985
Eiendomsskatt	68 612
Ekstra kjellerbod	26 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 188 259

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 186 759

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	2 511
Miljøfond	163 122
Skadeutlegg	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	172 583

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 950
Påløpte feriepenger	-8 859
Arbeidsgiveravgift	-37 479
SUM PERSONALKOSTNADER	-108 288

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Advokatene AS	-7 313
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
Protan AS	-17 975
SUM KONSULENTHONORAR	-34 571

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 956
Drift/vedlikehold VVS	-70 897
Drift/vedlikehold elektro	-79 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-599
Kostnader dugnader	-2 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 131

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 730
Vann- og avløpsavgift	-853 399
Renovasjonsavgift	-388 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 311 079

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 784
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-14 619
Vaktmestertjenester	-161 991
Renhold ved firmaer	-202 853
Snørydding	-180 317
Andre fremmede tjenester	-92 265
Trykksaker	-3 196
Andre kontorkostnader	-1 404
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-25 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-717 558

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 838
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 611
Andre renteinntekter	7 776
SUM FINANSINNTEKTER	83 003

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	174 633
Handelsbanken	113 455
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 086 719
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-706 145
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 820 672
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-3 325 579

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Klatrepark		
Tilgang 2024	222 991	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		222 991
Lekeapparat		
Tilgang 2018	55 700	
Avskrevet tidligere	-55 699	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		222 992

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinneli	-36 172 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-36 172 000	
		0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-23 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-23 500 000	
		0

OBOS-Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert lån med avdragsfrihet

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år

Opprinnelig 2024	-59 672 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-59 672 000	
		-59 672 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-59 672 000
------------------------------------	--	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. 59.7 millioner i OBOS Banken, og forlenget den avdragsfrie perioden til Juni 2026. Dette betyr at frem til Juni 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden, som per nå er 5.5% (flytende rente) og utgjør ca. 3.28 millioner per år (gitt ingen endring i rentenivå)

Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget for øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med Juni 2026. Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes til Juni 2026, kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2026

102, 103, 104, 105, 108, 109	700
110, 111, 114, 115, 118, 119	700
120, 121, 124, 125, 126, 127	700
227	700
106, 112, 113, 122, 123, 228	850
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	900
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	900
1025, 1027	900
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	950
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	950
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	950
3023, 3024, 3025, 3026	950
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	1 050
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	1 050
1023, 1026	1 050
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	1 100
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	1 100
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	1 100
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	1 100
2024, 2025, 2026	1 100

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-25 775 400
Korrigert innskudd	3 334 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 440 800

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-18 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 565

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 249
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 249

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 859

LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	82 112 800

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

Bygninger	49 130 881
Tomt	1 069 119
TOTALT	50 200 000

Resultatanalyse 2024

Måltrostskogen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 186 759	5 940 000	-246 759	-4 %
Andre inntekter	172 583	0	-172 583	100 %
Sum driftsinntekter	6 359 342	5 940 000	-419 342	-7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-108 288	-115 000	-6 712	6 %
Styrehonorar	-195 500	-195 000	500	0 %
Revisjonshonorar	-10 250	-9 700	550	-6 %
Andre honorarer	0	-25 000	-25 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-150 755	-153 000	-2 245	1 %
Konsulenthonorar	-34 571	-50 000	-15 429	31 %
Kontingenter	-21 200	-21 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-460 131	-250 000	210 131	-84 %
Forsikringer	-459 553	-445 000	14 553	-3 %
Kommunale avgifter	-1 311 079	-1 241 000	70 079	-6 %
Energi/fyring	-576 299	-680 000	-103 701	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-268 356	-440 600	-172 244	39 %
Andre driftskostnader	-717 558	-800 000	-82 442	10 %
Sum driftskostnader	-4 313 540	-4 425 500	-111 960	3 %
Driftsresultat	2 045 802	1 514 500	-531 302	-35 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	83 003	0	-83 003	100 %
Finanskostnader	-3 325 579	-3 276 000	49 579	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-3 242 576	-3 276 000	-33 424	1 %
Årsresultat	-1 196 774	-1 761 500	-564 726	32 %



Til generalforsamlingen i Måltrostkogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

27.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostkogen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | |
|-------------|---------------------|
| Nestleder | Ronny Andre Eikeset |
| Styremedlem | Tore Solheim |
| Styremedlem | Gjertrud Skorstad |
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | |
|------------|--------------------------|
| Varamedlem | Oskar Hansson |
| Varamedlem | Øyvind Fykse Engelschøin |
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Halfdan Nærland	Grindbakken 8
Varamedlem	Oskar Hansson	Arnulf Øverlands Vei 5
Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin	Grindbakken 16

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Haakon Martinsen

Grindbakken 14

Varadelegert

Ronny Andre Eikeset

Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim
Wenche Wangen

Grindbakken 16
Grindbakken 14

Måltrostslogen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Haakon Martinsen

Adresse: Grindbakken 14

Navn: Kirsten Barrum

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

Navn: Halfdan Nærland

Adresse: Grindbakken 8

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tore Solheim

Adresse: Grindbakken 8

Navn: Ronny André Eikeset

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

Navn: Gjertrud Skorstad

Adresse: Grindbakken 2

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Oskar Hansson

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

2. Navn: Øyvind Fykse Engelschøin

Adresse: Grindbakken 16

3. Navn: Karl Morten Busk

Adresse: Grindbakken 16

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Haakon Martinsen

Adresse: Grindbakken 14

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wenche Wangen

Adresse: Grindbakken 14

Navn: Hanne Nesse

Adresse: Arnulf Øverlands vei 1

Navn: Lasse Mausehund

Adresse: Arnulf Øverlands vei 1

Dato.....1/4 2025.....

I valgkomiteen for Måltrostslogen Borettslag

.....Martin Alvheim.....

.....Wenche Wangen.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

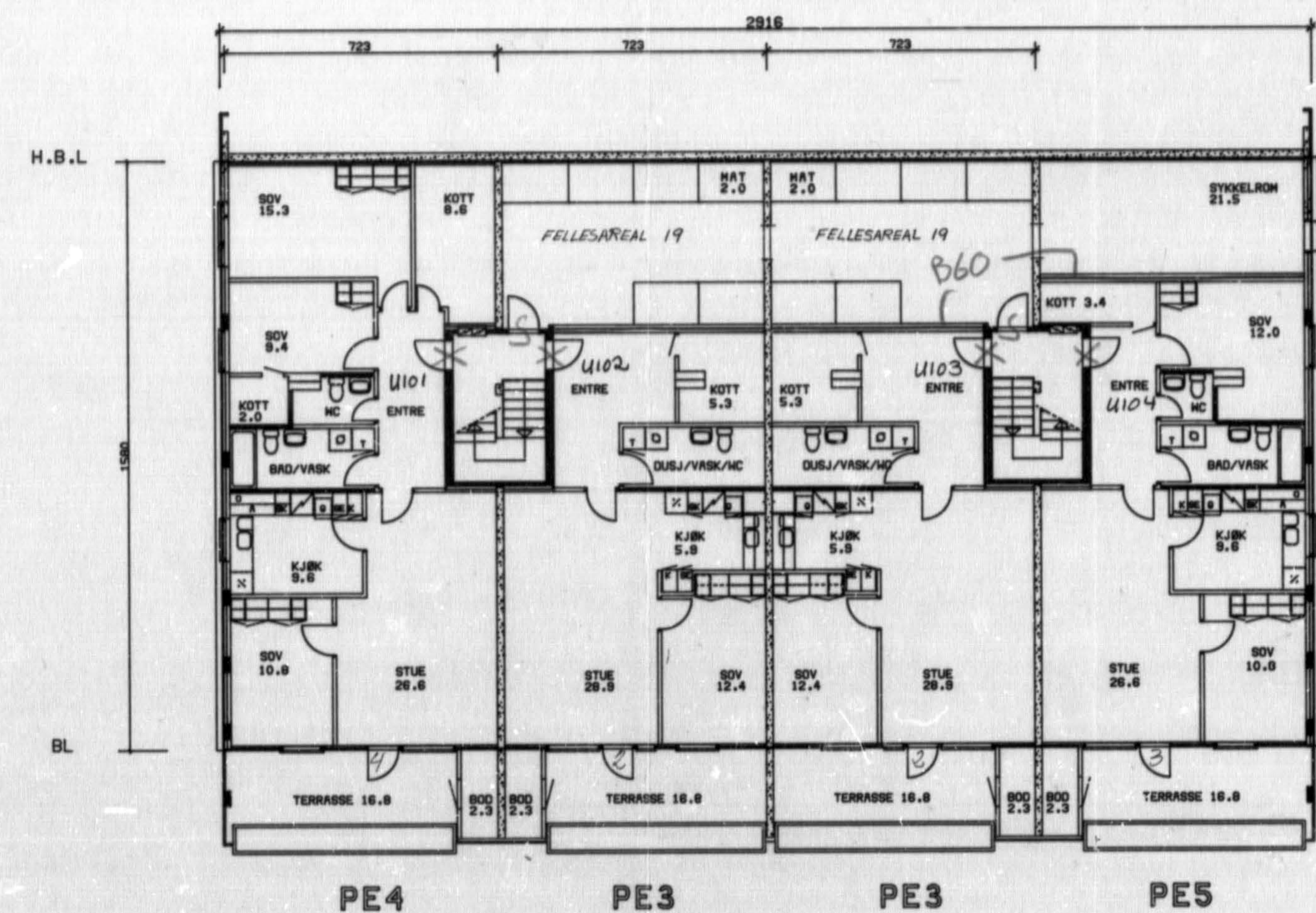
Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



2

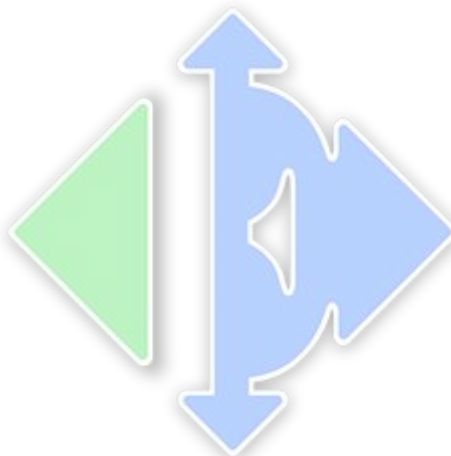
SELVAAG-BYGG

JERPEFARET

PROJEKT	PEL	L1	33/2236	OSLO
TEKNIK	OPPLITT			
BLOKK	10	2-SP		
PROJEKT NR. GRUPPE	1100	1910-81	A.T./24	225
TEGN. NR.	1502 A	10.2.		

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT-30 X

EierskifteRapport
Grindbakken 4
0764 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joakim Siljuberg

Dato: 10/02/2026

Jens Olsens veg 1

Råholt 2070

95837016

post@s-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:33, Bnr: 2314

Hjemmelshaver: Anita Sunde

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 13

Byggeår: 1984

Tomt: 17778 m²

Kommune: Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Boa Eiendomsmegler

Befaringsdato: 09.02.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skrående tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til blokka.
Felles Lekeplass og søppleskur på tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate på grunn
Bærende konstruksjoner oppført av betoog.
Utvendinge fasader kledd med plater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak antatt dekket med papp. / folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normalt forventet levetid, slik at vedlikehold/ utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelse og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: varmekabel på bad, elektrisk ovn stue,

Takhøyde 239-240cm gang, soevrom 1 i gang= 240cm,wc rom= 241, Bad = 230cm, Stue/ kjøkken = 240cm, Soverom stue= 240cm.

Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.

Leiligheten disponerer en p. plass i felles parkeringskjeller på ca. 10m2, Gjesteparkering i parkeringskjeller etter områdets bestemmelser.
Felles sykkel parkering i etasje på 21m2

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi og selgers egenerklæring

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: fliser på bad og wc. Malt laminant i øvre rom. Flis i entre,
Vegger: Fliser på bad, malt overflater på øvre rom.
Tak himling: Malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaveer opplyser:
2012-ny kjøkkeninnredning
2022- Utførte utbedring av armering i borettslaget

FELLESKOSTNADER:

Felles varmtvann samt drift av borettslag. Taksmann har ikke fått ytteligere opplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
u-etg	81	5		12
SUM BYGNING	81	5		12
SUM BRA	86			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Parkering		10		
SUM BYGNING		10		
SUM BRA				

BRA-i:

Gang / entre, stue kjøkken, bad, wc, soverom 1 og soverom 2

BRA-e:

To utvendige boder. En på terrasse og en i felles areal

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålinger er utført med laser. Takstmann har bare beskrevet rommene etter dagens faktiske bruk, og har ikke fått opplysninger eller kontrollert hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er kontrollert i dagslys, god tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Espen Eilertsen og Anita Sunde

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Joakim Siljberg

Rørleggermester

10/02/2026

Joakim Siljberg

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling

Innredning med slette kanter og heldekkende servant med 1 greps blandebatteri. avløps rør er fast.

- Dusjnisse med skyvedør
 - Gulvmontert wc
 - Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
 - Overflatene fremstår som normalt god stand.
- Det ble ikke avdekket hullrom bak flis, riss eller sprekker av betydning.

Merknader: Enkelte synlige skruehull utenfor våtsone som er tettet med egnet masse.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

Fall kontrollert med laser registrert 2cm fall i dusj over lendge på 80cm

Det er foretatt enkel test av flisene der det registreres 2 sprukne fliser og hulrom under flisene mot vegg mot kjøkken

Merknader: Det bemerkes at det er motfall på gulv mot dør. Det kan gi utfordringer ved eventuelle vannlekkasjer.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran: ukjent alder

Sluk og klemring av plast , ingen synlig slukmansjett

Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktveridier med vanninnhold på under 8vekt %

Viktig og bemerke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20år



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og malt heltre benk.

Oppvaskkum i stål med et-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, mikro, ekspressomaskin og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/ frys og ventilator over kokeplate med kullfilter

Innredning fremstår i normal god stand uten tegn til skade eller svekkelser med behov for tiltak.

Tg 2 vurderes da kjøkkenventilator er med kullfilter.

Merknader: Water-guard er ikke montert. Dette anbefales sterkt at bør monteres for å hindre skade ved lekkasje i rom uten sluk.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Wc- innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1 greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Gulvmontert wc.

Merknader: Andre rom fremstår i god stand. Enkelte sår/ hakk i overflater samt normal bruksslitasje forekommer.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags isolert glass og ramme av pvc produsert i 2009.

Vindu på hovedsoverom er 3 lags isolert glass og ramme av tre. Produsert i 2018.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Ytterdør av tre- brann og lydspesifisert. B-30, 35 TB

Skyvedør av tre til terrasse med 3 lags isolert glass produsert i 2018.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid vinduer og ytterdør med glass er 40 år.

Kun enkelte vinduer er funksjonstestet, og det kan være vanskelig å avdekke pungterte vinduer. Dette kan forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue/ kjøkken til overbygget terrasse på 12m2, vendt mot nord. Støpt dekke tekket med epoxy og rekkverk av blomsterkasse. Levegg av tre på sidene.

Elektrisk markise i overbygg.

Terrasse fremstår i normal god stand med noe bruksslitasje

Merknader: Rekkverk av blomsterkasse tilfredstiller ikke krav etter dagens forskrifter.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stoppekran til kjøkken under kjøkkenvask, fungerer etter hensikten.

Stoppekran til bad og wc rom i wc rom, fungerer etter hensikten.

vann og avløps rør ukjent alder.

Viktig å merke seg at vann og avløpsrør er bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tien som kommer.

Merknader: Forventet levetid på vann og avløpsrør er 50 år.

Borettslaget skal i 2026 vurdere stand på vann og avløpsrør. Det kan forekomme utbedring av disse i nærmeste fremtid.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Hjemmelshaver opplyser om at det er felles vv.bereder i blokka.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet ventilator med kullfilter.
Bad og wc antas å være tilkoblet naturlig avtrekk.
Tiluft bad med spalte under dør.
Det foretatt enkel papir test av avtrekket og avtrekket trekker svakt.
Det er ventiler for tiluft til oppholdsrom med ventiler i vinduer og yttervegg.
Det mangler tilluft til wc og soverom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap i felles oppgang med automatsikringer. 8 kurser i henhold til oversikt.

Hovedsikring 2x40

Overspenningsvern

Det er samme brannsjikt der ledninger føres inn i skap slik at skap ikke er branntett.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er observert noe skjevheter i gulv

Selger opplyser at borettslaget har utført arbeider med utbedring av armering.

Selger opplyser at borettslaget skal i løpet av 2026 vurdere om vann og avløpsanlegget i blokken har behov for utbedringer.

Selger har observert sporadisk tilfeller av sølvkre. Selger opplyser om at området er derfor nylig behandlet av Pelias Skadedyrkontroll."

Bod: Hjemmelshaver opplyser om at det er en isolert bod innendørs i fellesareal, og en uisolert bod på terrassen."

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak tg 2 vurderes 2 sprukne fliseer med hulrom under.

Konsekvens : Dersom flisene ikke utbedres kan membran ta skade og fuktproblematikk kan oppstå.

Risiko: Flisene bør undersøkes jevnlig.

Anbefalt tiltak: Flisene bør utbedres/ byttes for å utbedre avviket.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tg 2 vurderes membran med ukjent alder.

Manglende slukmansjett i sluk.

Risiko: eldre membraner mister funksjon over tid. Uten slukmansjett er overgang mellom sluk og membran ikke vanntett.

Konsekvens: redusert levetid på badet og behov for oppfattende reparaasjoner dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Vær ekstra forsiktig med vannbruk særlig i dusj, lokal utbedring i sluk med montering av mansjett anbefales.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Tg 2 vurderes da kjøkkenventilator er med kullfilter.

Risiko: Kullfilter fjerner ikke matlukt.

Konsekvens: Kullfilter fjerner ikke matlukt.

Samtidig mangel på waterguard sikring av vanninstallasjoner på kjøkken.

Anbefalt tiltak: Anbefaler å montere ventilator med der avtrekk hvor luft føres ut av bygningen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 vurderes da vann og avløpsrør har ukjent alder.

risiko: Eldre vann og avløpsrør er mer utsatt for lekkasje.

Konsekvens: Dersom det oppstår en lekkasje kan andre bygningsdeler ta skade.

Annbefalt tiltak : Anbefaler at rørene byttes innen 5 til 10 år

6.3 Ventilasjon

Tg 2 vurderes naturlig avtrekk på bad og wc.

Risiko: Naturlig avtrekk skifter ikke ut nok luft.

Konsekvens: Det vil oppstå dugg på speil og overflater.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres mekanisk avtrekk fra bad og wc.

Takstmannens vurdering ved TG3:

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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/avgrenskingskabel 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.

Nabolagsprofil

Grindbakken 4 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grindbakken	5 min
Linje 42, 42N, 45	0.4 km
Voksenlia	12 min
Linje 1	1 km
Skøyen stasjon	14 min
Totalt 9 ulike linjer	7.7 km
Oslo S	23 min
Totalt 24 ulike linjer	14.9 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	8 min
543 elever, 23 klasser	0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	5 min
524 elever, 24 klasser	2.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	5 min
377 elever, 20 klasser	2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	6 min
689 elever, 48 klasser	3.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	7 min
482 elever, 28 klasser	4.4 km
Persbråten videregående skole	8 min
650 elever, 25 klasser	4.3 km
Ullern videregående skole	12 min
530 elever, 20 klasser	7.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

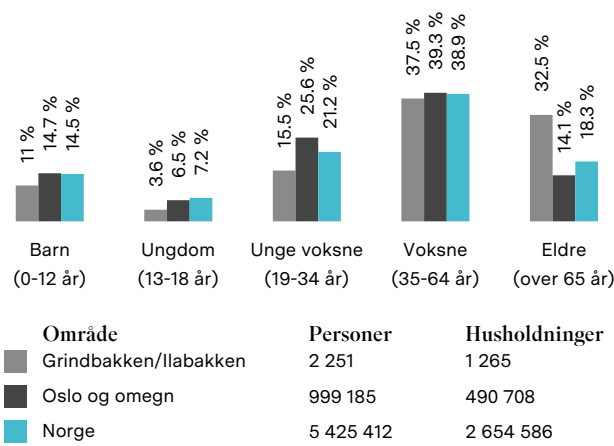
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	8 min
54 barn	0.7 km
Liabakken barnehage (0-5 år)	14 min
46 barn	1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	22 min
63 barn	2 km

Dagligvare

Kiwi Bogstad	23 min
PostNord, søndagsåpent	2 km
Rema 1000 Arnebråtveien	4 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport



Grindbakken skole

6 min



Aktivitetshall, ballspill, friidrett

0.6 km



Bogstad camping balløkke

2 min



Ballspill

1.2 km



Holmenkollen Park - Fitness og Spa

24 min

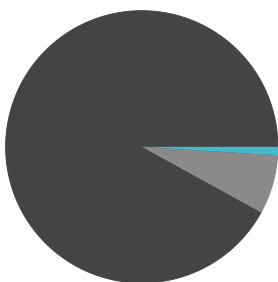


EVO Røa

5 min



Boligmasse



7% rekkehus
92% blokk
1% annet

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

5 min

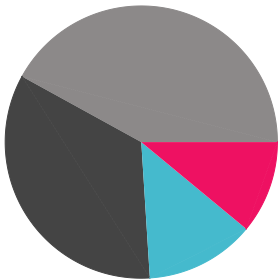


Vitusapotek Røa

5 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

Grindbakken/Ilabakken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

