Boa



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

GEITMYRSVEIEN 9 B

PRISANTYDNING
11 150 000,-

Vakker klassisk leilighet med slående utsikt over park og by.
Ærverdig bygård. 3m takhøyde. Rosett og stukkatur. Vedovn.

BRA-I
86 kvm

OM EIENDOMMEN

Lys, gjennomgående leilighet øverst i 4. etasje i en murgård fra 1917, oppført i nordisk nybarokk og tegnet av Søren Wiese-Opsahl. Parkens trekroner fyller utsynet på den ene siden, mens byen åpner seg på den andre. Originale tregulv, takrosetter og stukkatur gir rommene særpreg. Her bor du tilbaketrukket langs parken, med kort vei til St. Hanshaugens butikker og kafeer.

- Takhøyde på 3 meter og eksepsjonell utsikt
- Ingen gjenboere, ingen naboer over
- Romslig stue, bibliotek/TV-stue og stort spisekjøkken
- Soloppgang fra soverommet og ettermiddagssol i kjøkken og stue
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Smart planløsning
- Nye vinduer fra 2024
- Bad med gulvvarme
- Hyggelig bomiljø og felles hage med flere sittegrupper, bærbusker, frukttrær og trampoline
- Kjellerbod på ca. 6 m² og to loftsboder med samlet gulvareal på ca. 17kvm
- Rolig og svært sentralt
- Utbyggingsmulighet: Selger fikk godkjent kjøp av inntil 40 kvm på loft i juni 2026

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Leilighet**
Eierform	**Aksje**
Bruksareal (BRA)	**92 m²**
BRA-I	**86 m²**
BRA-E	**6 m²**
Tomteareal	**1779 m²**
Antall rom	**4**
Antall soverom	**2**
Etasje	**4**
Byggeår	**1917**
Energimerking	**G - Red**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 11 150 000,-**
Andel fellesgjeld	**kr 307 241,-**
Andel fellesformue	**kr 35 483,-**
Felleskostnader/mnd	**kr 5 364,-**
Primær formuesverdi	**kr 2 900 000,-**
Sekundær formuesverdi	**kr 11 600 000,-**

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	**kr 13 900**
Noteringsgebyr	**kr 4 150**

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Ditt nye hjem

Entré:

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, øverst i oppgangen uten naboer over. Bygården fra 1917 er tegnet av Søren Wiese-Opsahl i nordisk nybarokk og preges av en klassisk bygningsstil med gjennomgående planløsning, generøs takhøyde på rundt tre meter, originale tregulv og stukkatur i himlingene. Entréen tar imot med god plass til yttertøy og sko, og leder direkte videre inn til leilighetens oppholdsrom.

TV-stue/bibliotek:

Fra entréen kommer man inn i en romslig TV-stue/bibliotek med takhøyde på tre meter, profilert stukkatur og tregulv. Rommet gir god plass til sofagruppe, mediamøbler og bokhyller. Rommet ligger tilbaketrukket i egen avdeling og fungerer som et naturlig bindeledd med dobbel døråpning inn til hovedstuen samt dør videre til gangen mot soverommene.

Stue:

Hovedstuen er særdeles lys og luftig med en målt takhøyde på 3 meter, original stukkatur og rosett i himlingen, samt originale tregulv. I hjørnet står en varmende vedovn fra 2022. Store vindusflater med nye isolerglassvinduer fra 2024 vender mot parken og slipper de grønne omgivelsene inn i rommet. Stuen har god plass til sittegruppe og henger sammen med kjøkkenet via en bred åpning som fordeler lyset i de to oppholdssonene.

Kjøkken:

Innholdsrikt kjøkken med hvit profilert IKEA-innredning med langstrakt heltre benkeplate, planlimt kum i rustfritt stål og blandebatteri i rustfritt stål. Det er utstyrt med integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap samt frittstående vaskemaskin, og kjøkkenventilator over stekesonen. Gulvet ble slipt i 2023. Foran vinduet mot parken er det god plass til et stort spisebord. Varmtvannsberederen på 116 liter er plassert i kjøkkenbenken.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet har adkomst fra gangen og god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. I gangen på vei inn til soverommet er det plassbygde skap med god lagringsplass. Soverommet har tregulv, malte overflater og vindu fra 2024 med utsyn over byen. Et integrert glassbyggersteinfelt i veggen mot badet tilfører rommet karakter og slipper lyset videre inn på badet om morgenen.

Soverom 2:

Det andre soverommet ligger ved siden av hovedsoverommet og har teppelagt gulv, malte vegger og vindu fra 2024. Rommet har plass til seng, skrivebord og oppbevaring, og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/wc:

Baderommet har flislagte vegger og flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med heldekkende servant på underskap med glatte fronter, speil med belysning på vegg over servant, gulvstående toalett samt dusjsone med glassvegg og med plass til badekar. Ny servant og blandebatteri ble montert av fagfolk. Rommet har glatte, malte himlingsplater, naturlig avtrekksventilasjon via ventil i vegg og tilluft via dørblad.

Fellesarealer og uteområde:

Gården har et felles opparbeidet uteområde med beplantning, bærbusker, sittegrupper, trampoline og mulighet for egne plantekasser. I felles kjeller finnes det sykkelparkering. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles kjeller på ca. 6 m² samt to boder på felles loft med skråtak og målt gulvareal på henholdsvis ca. 11 m² og 6 m².

Bakgård og fellesområder

Gården har en stor, skjermet bakhage med frodig og velholdt beplantning. Sittegrupper, grill og flere oppholdssoner gir plass til måltider og samvær ute. Her er det ettermiddagssol og en privat atmosfære, med trampoline og grønne omgivelser rundt. Ripsbusker, kirsebærtrær og et epletre gir hagen både blomstring og spiselige innslag gjennom sesongen. Beboerne disponerer plantekasser med blant annet rabarbra, bringebær, urter og blomster. Også forhagen har solrike sitteplasser, med benker og bord vendt mot parken. Det er sykkelstativ i bakhagen og en stor, felles sykkelbod i kjelleren.

Potensiell loftsutbygging

Generalforsamlingen vedtok i 2026 salg av inntil 40 m² loftsareal til dagens eiere. Vedtaket gjelder selgerne personlig, og rettigheten følger ikke leiligheten ved salg. For nye eiere kan loftet representere en mulig fremtidig utvidelse av boligen, men dette forutsetter en ny søknad til boligselskapet og et nytt positivt vedtak. Eventuelt kjøp og utbygging vil også kreve avtale om vilkår, nødvendige offentlige tillatelser og avklaring av teknisk gjennomførbarhet. Det gis ingen garanti for at nye eiere får kjøpe eller bygge ut loftsarealet.

Budgivning

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

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

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

Oppgjør

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

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

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

Copyright

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

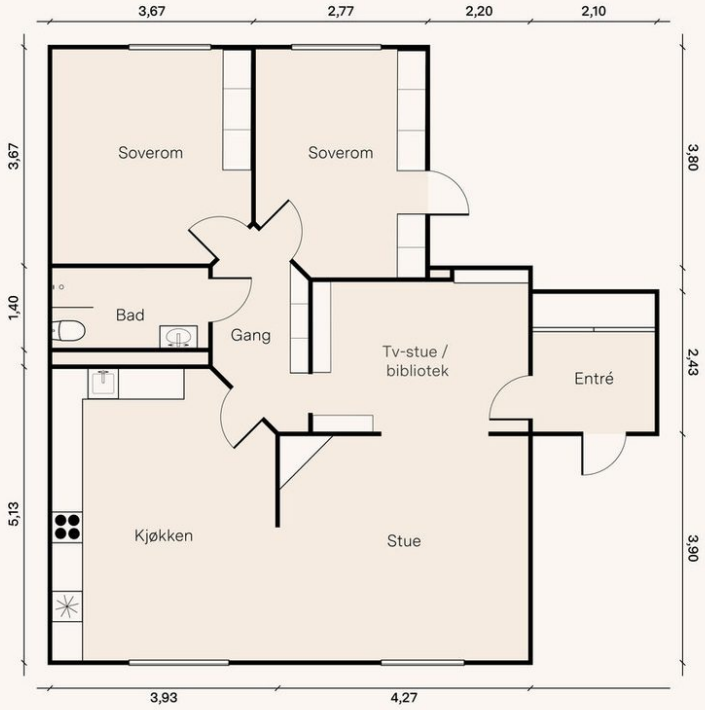
Forhold ved boligen

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

BILDEGALLERI




P



Geitmyrsveien 9B

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

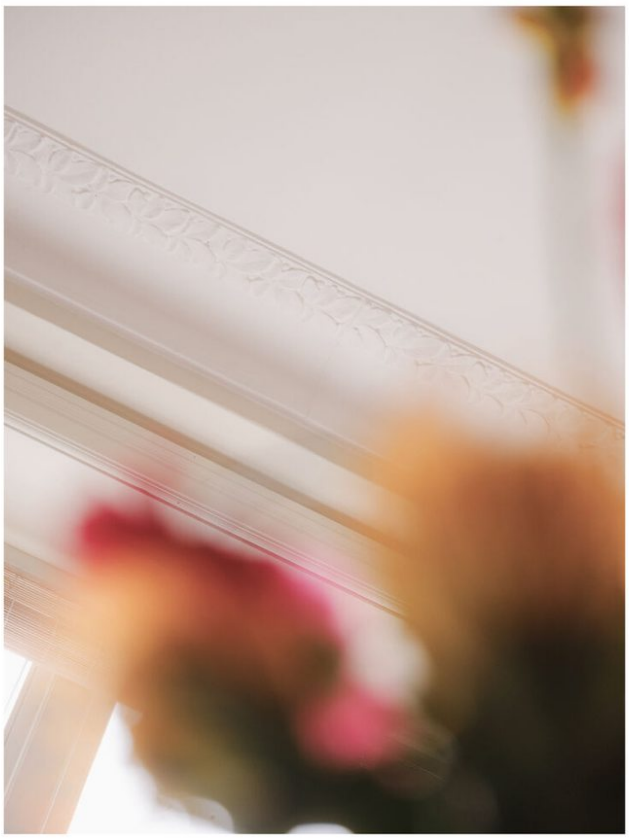
Boa














LIFE IS VERY GOOD






Mit freundlicher Unterstützung
Die Bahn DB







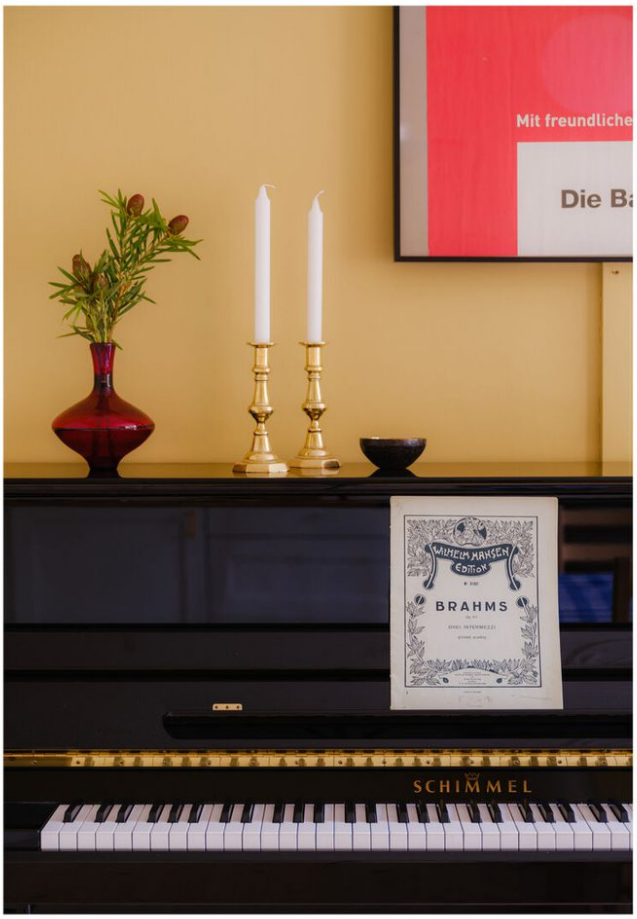




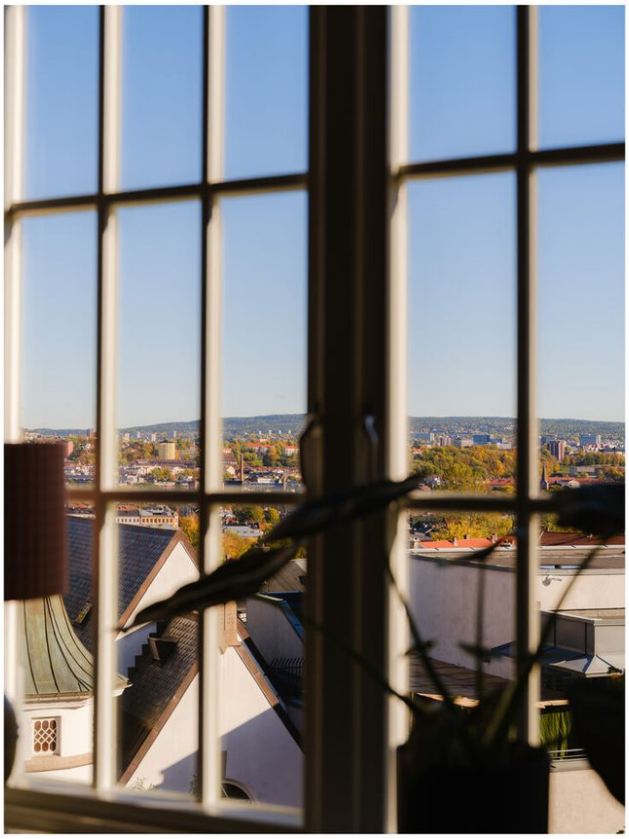



ENKELT




Mit freundliche
Die Ba
WILHELM HANSEN
EDITION
BRAHMS
SCHIMMEL






























VERY GOOD
Sam
Francis





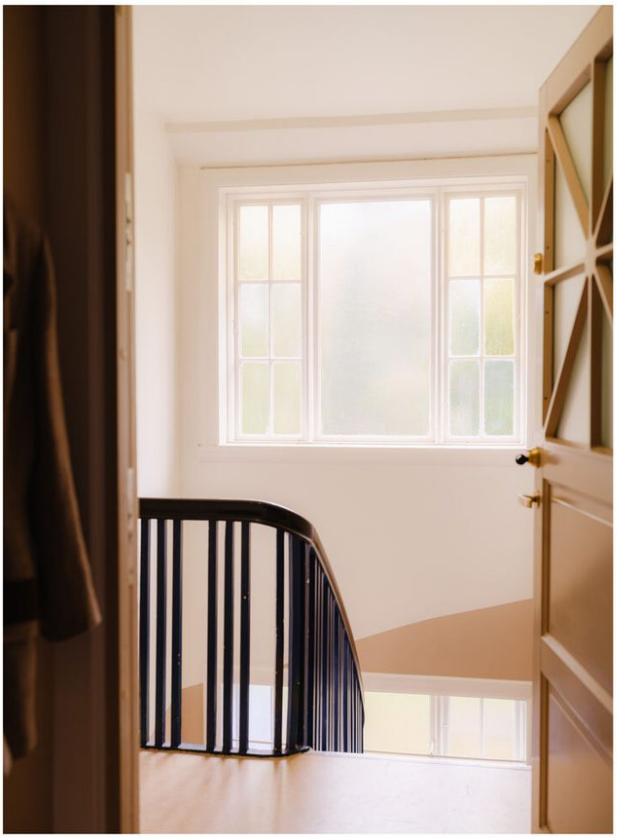








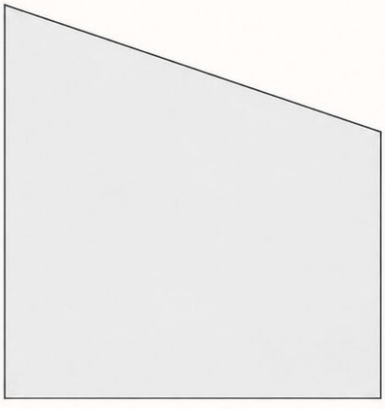




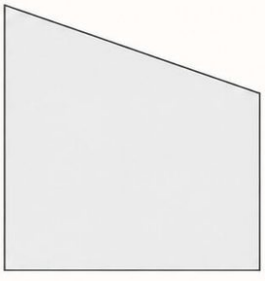
3 boder



Bod i felles kjeller
Ca. 6 m²



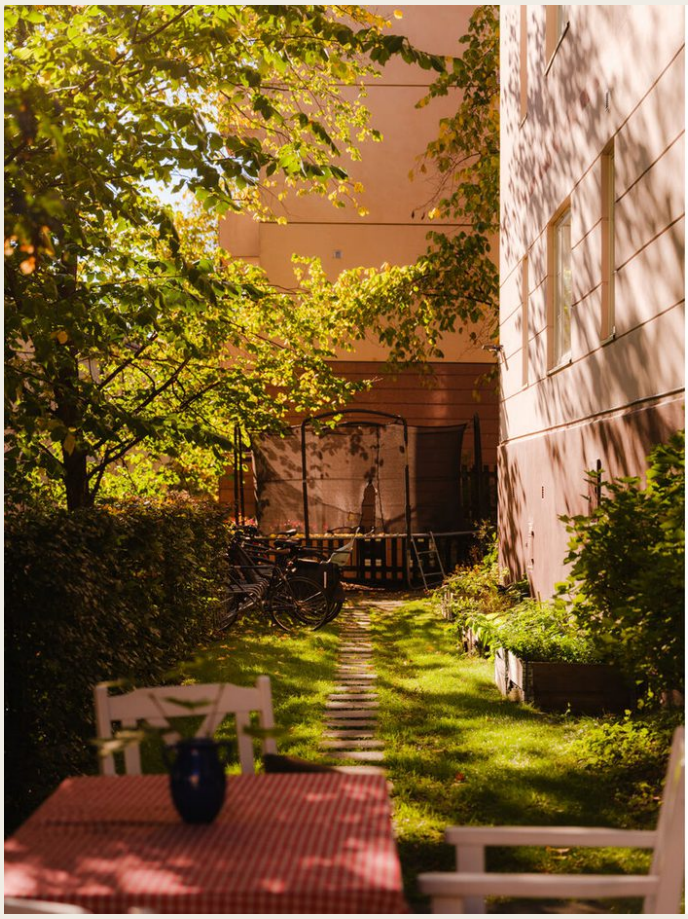
Bod på felles loft
Gulvareal ca. 11 m²
Skråtak

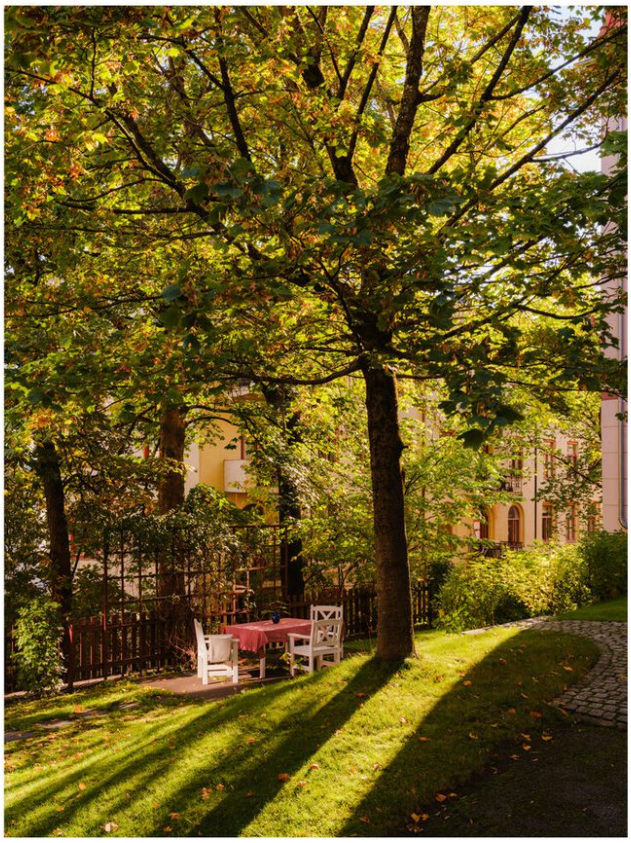


Bod på felles loft
Gulvareal ca. 6 m²
Skråtak




















PHILIPPINE INDEPENDENCE


WWW.GUTTA.NO
GUTTA PÅ HAUGEN
TLF. 22 60 85 12




JAVA



BELIGGENHET

Leiligheten i Geitmyrsveien 9 B har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede boligstrøk på St. Hanshaugen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av kaféer, anerkjente restauranter, nisjebutikker og servicetilbud. Området rundt eiendommen er parkmessig opparbeidet med frodige fellesarealer, og selve St. Hanshaugen-parken ligger like ved med sine flotte rekreasjonsmuligheter og storslåtte utsikt over byen og fjorden. Beliggenheten gir et ypperlig utgangspunkt for en lettvint byhverdag der det aller meste ligger innenfor behagelig gangavstand.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Nærområdet byr på et solid og variert skoletilbud i alle trinn, samt et godt utvalg av barnehager innen kort gangavstand fra boligen. Dette gjør området praktisk tilrettelagt for barnefamilier i alle faser.

Skoler i nærområdet:
- Ila skole (1-7. trinn): ca. 0,4 km / 5 minutter gange
- Bolteløkka skole (1-7. trinn): ca. 0,7 km / 9 minutter gange
- St. Sunniva skole (1-10. trinn): ca. 1,0 km / 12 minutter gange
- Kristelig Gymnasium ungdomsskole (8-10. trinn): ca. 1,0 km / 12 minutter gange
- Fagerborg skole (8-10. trinn): ca. 1,3 km / 17 minutter gange
- Oslo katedralskole: ca. 0,6 km / 7 minutter gange
- Akademiet videregående skole Oslo: ca. 0,9 km / 10 minutter gange

Barnehager i nærheten:
- Den Jødiske barnehage (1-5 år): ca. 0,2 km / 3 minutter gange
- Melkeveien barnehage (0-5 år): ca. 0,4 km / 5 minutter gange
- Breidablikk barnehage (1-5 år): ca. 0,5 km / 5 minutter gange

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet i området er eksepsjonelt godt utbygd, med hyppige avganger til samtlige deler av hovedstaden. Nærmeste bussholdeplass på St. Hanshaugen ligger kun 3 minutters gange (ca. 0,3 km) unna. Herfra går blant annet linje 37 (Nydalen/Helsfyr via Jernbanetorget), linje 21 (Tjuvholmen/Helsfyr) samt flybussene FB5A og FB5B.

For reiser med trikk er det ca. 10 minutters gange (0,9 km) til Dalsbergstien holdeplass, hvor linje 17 og 18 gir rask forbindelse mot Rikshospitalet, Grefsen stasjon og sentrumskjernen.

Reiseknutepunktet Nationaltheatret stasjon ligger ca. 19 minutters gange (1,6 km) fra leiligheten, med tilgang til samtlige fem T-banelinjer, lokaltog, regiontog og Flytoget. Oslo Sentralstasjon nås på ca. 9 minutters kjøring (2,9 km) eller med direkte bussforbindelse.

FASILITETER OG SHOPPING

Området rundt Geitmyrsveien har et variert utvalg av dagligvarebutikker og små spesialforretninger. Rema 1000 Ila ligger en kort spasertur unna og har Post i Butikk. Haugen Torg i Waldemar Thranes gate tilbyr et bredt utvalg av frukt, grønnsaker og internasjonale matvarer. For søndagshandelen finnes blant annet Joker Ila.

St.Hanshaugen Senter ligger omtrent 4 minutters gange fra leiligheten, og i nærheten finner du også Apotek 1 St. Hanshaugen (ca. 3 minutter gange). Det populære nærsenteret Kiellands Hus ved Alexander Kiellands plass ligger lett tilgjengelig til i gangavstand, og rommer blant annet Coop med godt vareutvalg, Vinmonopolet, bokhandel, blomsterforretning og flere servicetilbud.

For den matinteresserte er spesialforretningen Gutta på Haugen ved krysset ved Ullevålsveien et velkjent stoppested for oster, spekemat, ferske råvarer og delikatesser. I tillegg er det kort vei til sentrumsgatene, Bogstadveien og Grünerløkka med et komplett utvalg av motebutikker og faghandel.

AKTIVITETER OG FRITID

Med St. Hanshaugen-parken praktisk talt som nærmeste nabo ligger rekreasjonsmulighetene like utenfor inngangsdøren. Parken strekker seg 83 meter over havet og byr på flotte turstier, store plenarealer, det historiske Tårnhuset fra 1875, speilbasseng og et spektakulært utsiktspunkt over Oslo by, fjorden og Holmenkollen. På vinterstid prepareres Svanedammen nederst i parken med naturis for skøytegåing, mens østsiden av parken har en egen tuftepark for utendørs styrketrening og populære bakker for motbakketrening.

Det populære grøntområdet Idioten ligger også i umiddelbar nærhet og fungerer som en uformell nabolagspark for ballspill og sosialt samvær. For idretts- og treningsentusiaster finnes det flere gode alternativer i nabolaget:
- St. Hanshaugen balløkke: ca. 0,2 km / 3 minutter gange
- Falck Ytters plass (ballspill): ca. 0,3 km / 4 minutter gange
- Fresh Fitness St. Hanshaugen: ca. 4 minutter gange
- SiO Athletica Vulkan: ca. 10 minutter gange

I tillegg er det kort vei til tradisjonsrike Bislett stadion, hvor allmennheten har gratis tilgang til den utendørs løpebanen og tribunetrappene for egentrening, samt en 545 meter lang innendørs løpebane under tribunene for helårstrening.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

St. Hanshaugen er viden kjent for sitt pulserende restaurant- og kaféliv, og området rommer noen av byens mest særpregede møteplasser. Like ved parken ligger anerkjente Java kaffebar, et populært samlingspunkt for kaffeentusiaster, samt Pascal Konditori i Ullevålsveien med klassiske bakverk.

I de tidligere lokalene til Baker Hansen i Ullevålsveien 45 går folkene bak Java og Gutta på Haugen sammen om Ritz. Her skal kaffe, brød og bakervarer kombineres med matservering og vin, med ambisjon om å bli et møtested fra morgen til kveld. Stedet viderefører lokalets lange bakertradisjon og tilfører nabolaget et nytt tilbud for både morgenkaffen, en matbit og et glass etter jobb.

På Festplassen i parken har det vært tradisjonsrik uteservering siden 1936, som sammen med den årlige musikkfestivalen Kongene på Haugen skaper liv og trivsel gjennom sommersesongen.

Mat- og utelivsscenen i nabolaget byr på et rikt utvalg av profilerte spisesteder:

I Hallings gate ligger Grotto, en franskinspirert bistro og vinbar i et tidligere garasje- og verkstedbygg fra 1920. Røffe overflater og intime rom gir stedet en særegen atmosfære. Her møtes fransk bistromat, sjømat og et bredt vinutvalg – et sted for både et glass i baren og en lang middag med venner.

Rouleur i Ullevålsveien er en nabolagsbar med tydelige røtter i sykkelkulturen. Kunst, sykkelinteresse og sosialt samvær setter preg på stedet, som også er møteplass for lokale løpe- og sykkelklubber. Med boklanseringer, musikk og kulturarrangementer har Rouleur blitt en del av nabolagets sosiale liv. De tidligere verkstedlokalene er utvidet til Atelier Rouleur, med mer plass til samlinger og arrangementer.

- Smalhans i Waldemar Thranes gate, kjent for sin sesongbaserte husmannskost og deleretter med nordiske råvarer
- Tranen i Waldemar Thranes gate, en historisk møteplass med bakeri, kafé og servering

- Restaurant St. Lars på Bislett/St. Hanshaugen, med fokus på grillretter og uformell atmosfære
- Nektar vinbar i Fredensborgveien, som holder til i et sjarmerende trehus fra 1814

Kulturelt og historisk byr området på unike opplevelser i gangavstand. I Akersbakken ligger Gamle Aker kirke, Oslos eldste bevarte bygning fra 1100-tallet, tilknyttet Pilegrimsleden. Like ved finner du idylliske Telthusbakken og Damstredet med sine brosteinsbelagte gater og bevarte trehusbebyggelse fra 1700- og 1800-tallet, samt Egebergløkka parsellhage og den stemningsfulle turstien Kjærlighetsstien.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 14.10.2026:

Klassisk leilighet beliggende i en bygård oppført i 1917 i murkonstruksjoner. Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,01 meter, og boligen har flere oppgraderinger i nyere tid. Det er satt inn nye vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass i 2024. I stuen ble det montert en ny vedovn i 2022. Ifølge selgers egenerklæring ble soilrør skiftet ca. 2009, og det ble lagt inn nye strømper i felles avløpsrør i 2025. Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer og ny måler. Tregulvet på kjøkkenet ble slipt i 2023.

Overflater:
Gulv: Tregulv og teppe i oppholdsrom, fliser på bad/wc.
Vegger: Malte flater og fliser på bad/wc.
Himling: Malte flater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2004 med hvite, glatte og profilerte fronter. Benkeplate i heltre med planlimt kum i rustfritt stål og blandebatteri i rustfritt stål. Utstyrt med integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap, i tillegg til frittstående vaskemaskin. Kjøkkenventilator over kokesonen med avtrekk ut/felles kanal iht. tilstandsrapporten. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2004 er plassert i kjøkkenbenken.

Bad/wc:
Flislagt baderom med konstruksjoner fra 2002 og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har flissatte vegger, flislagt gulv og glatte, malte himlingsplater. Innredningen består av underskap med glatte fronter, heldekkende servant samt speil på vegg med belysning. Utstyrt med gulvstående klosett og dusjsone med glassvegg og termostatstyrt blandebatteri. Rørføringer er lagt skjult i vegg og himling bak servant og blandebatteri. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventil i vegg og tilluftsspalte i dørblad.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026:

Bygning generelt:
Bygning oppført i 1917 i murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Yttervegger av hulmurskonstruksjon, pusset og malt utvendig med pussede fasader. Etasjeskillere i trekonstruksjoner, antatt utført som trebjelkelag. Det er registrert planavvik på ca. 28 mm i stue og ca. 21 mm på soverom. Mansard-takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2024. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Dører:
Entrédør i tre med glassfelt, brann- og lydklassifisert fra byggeåret (B30). Det er registrert noen hakk og merker utvendig på døren.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026:

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse og rør-i-rør-system med plastrør.
Kobberrørene er eldre enn 15 år.

Avløpsrør:
Interne og synlige avløpsrør i plast, soil og PVC. Det er registrert støpejernsluk med vannlås/sprutdemper i plast. Ifølge eier ble soilrør skiftet i ca 2009.

Ventilasjon:
Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak, slik det var vanlig på byggetiden. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler, og avtrekk skjer via ventiler på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal/ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2004, plassert i kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer, og det er ikke påvist sluk eller tilfredsstillende avrenning i rommet der berederen er plassert.

Varme:
Elektrisk oppvarming med termostatstyrte varmekabler på bad/wc, for øvrig panelovner. Vedovn i stue fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Måler er byttet av ELTEL. Anlegget er oppgradert i nyere tid, men det foreligger ingen samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Oppsummering av avvik iht. tilstandsrapport, datert 14.10.2026 (ingen TG 3, 15 TG 2 og 1 TG IU):

TG 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig – Overflater gulv: Noen hakk, merker og slitasje på tregulv.
- Innvendig – Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm (ca. 28 mm i stue og ca. 21 mm på soverom).
- Innvendig – Innvendige dører: Enkelte innvendige dører har en del slitasje.
- Innvendig – Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er eller har vært registrert skadedyr. Selger har i egenerklæringen opplyst om et fåtall observerte majorstuebiller.
- Tekniske installasjoner – Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner – Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner – Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden. Løsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.
- Tekniske installasjoner – Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning.
- Kjøkken – Overflater og innredning: Større svellemerker, hakk og merker på kjøkkenfronter og heltre benkeplate.
- Våtrom – Bad/wc – Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
- Våtrom – Bad/wc – Overflater vegger og himling: Noen skruhull i dusjsonene.
- Våtrom – Bad/wc – Overflater gulv: Bruksvann ledes noe tregt mot sluk.
- Våtrom – Bad/wc – Vanntett sjikt, membran og sluk: Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
- Våtrom – Bad/wc – Sanitærutstyr og innredning: Noe svertesopp på silikonfug ved speil.
- Våtrom – Bad/wc – Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.

TG IU – konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom – Bad/wc – Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), men lenger inn i veggen er det mur-konstruksjoner. Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, er det begrenset mulighet for å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt. Tilstanden bak overflatene er derfor ikke fullt ut avklart.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

BESKRIVELSE

Aksjeleilighet

INNHOLD

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, TV-stue/bibliotek, stue, kjøkken, gang, to soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i felles kjeller på ca. 6 m², samt to boder på felles loft med skråtak og gulvareal på henholdsvis ca. 11 m² og 6 m².

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Boligselskapet disponerer åtte parkeringsplasser for personbiler foran A-oppgangen. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Leie kr 900 per måned fra 1. januar 2026. Det er etablert ladestolper for elbil på plassene, hvor lader bekostes av aksjonæren som disponerer plassen.

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Selger ønsker overtakelse ca. 20. januar.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtakelse kan finne sted og at overtakelse 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 i Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (Soneplanen) (plan-ID S-2255), vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-2255 (§ 7, tilføyd ved S-2937): «I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser. Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.»

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for Bergstien mellom Geitmyrsveien og Waldemar Thranes gate (plan-ID S-5168), vedtatt 01.03.2023. Formålet med planen er å etablere permanente sikringstiltak i Bergstien.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn (sak 262), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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

Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste (kommunalt listeført). Dette er opplyst i Byantikvarens uttalelse 14.01.2013 og bekreftet av Byantikvaren per telefon 05.05.2026, ifølge forslag til årsmøtet 2026. I samme forslag er det gjengitt at Byantikvaren opplyste at takterrasse ikke vil tillates ved en eventuell loftsutbygging.

Det er registrert grunnforurensning på eiendommen i matrikkelen under lokalitetsnr. 24437 (Bergstien 13-17 Oslo) med påvirkningsgrad «03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak» (matrikkelført og oppdatert 22.05.2025).

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

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dersom det etter nærmere undersøkelser er forhold som gir grunnlag for mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, skal eiendomsmegleren oversende opplysninger til Økokrim (hvitvaskingsloven § 26 første ledd). Mistenkelige transaksjoner skal ikke gjennomføres før Økokrim er underrettet (§ 27 første ledd). Oversendelse av opplysninger til Økokrim i god tro gir ikke grunnlag for erstatningsansvar eller straffansvar, med mindre det foreligger grov uaktsomhet (§ 26 fjerde ledd).

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 tilstandsrapporten og andre salgsdokumenter som kjøper er gitt anledning til å sette seg inn i, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

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 forbrukerkjøp har forbehold om at eiendommen selges «som den er» og lignende generelle forbehold ingen virkning. Det samme gjelder forbehold som ikke er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpers vurdering av eiendommen, jf. avhendingslova § 3-9 andre ledd.

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. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Reglene om kjøpers kunnskap og undersøkelse innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7, jf. avhendingslova § 3-10.

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 avhendingslova § 3-9 første ledd: «Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.» Forbeholdet reduserer selgers ansvar etter avhendingslova og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

ANSVARLIG MEGLER



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

v 28.1, 10/11/2026, kl: 16:00

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0111
Addresse	Geitmyrsveien 9 B		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Tennøe Haugen		
Selgers navn	Petter Skjæveland		

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?

Oktober 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
I T
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Montering ny servant og blandebatteri.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ergon Rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reparasjon av spotter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrikergruppen, Alfred Gierczak.

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

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

Skiftet soilrør ca 2009.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble gjort av tidligere eiere.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye vinduer og karmer i 2024 utført av VD Montasje AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

VD Montasje AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

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

Nye strømper i felles avløpsrør i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TT-Teknikk

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående gateoppgradering i Bergstien.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert et fåtall majorstuebiller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.10.2026

Signert av *Ingvild Tennøe Haugen*

Signert av *Petter Skjæveland*

Initialer selger:
I T
P S

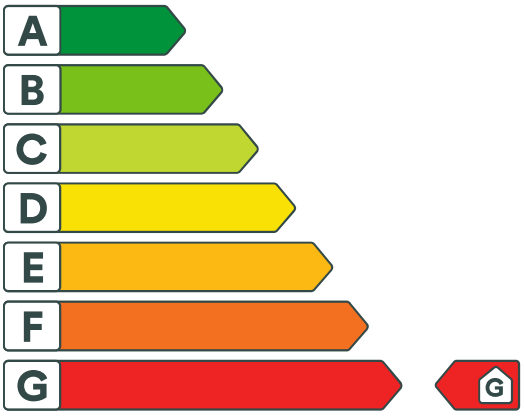
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Geitmyrsveien 9B, 0171 OSLO	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367437**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80530552**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **165**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
394,08

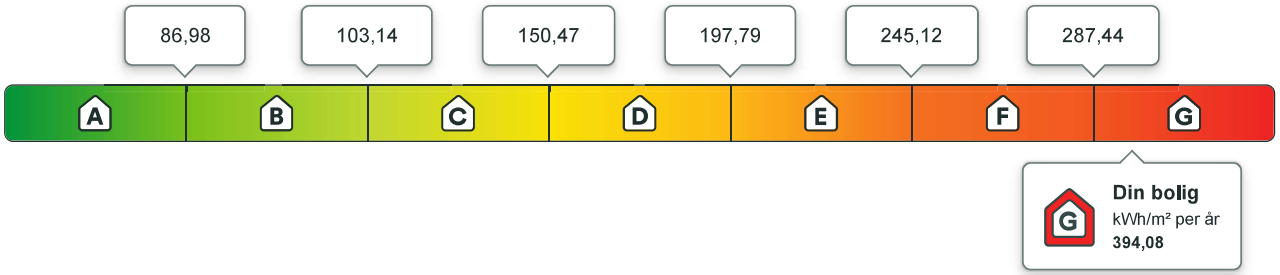
Geitmyrsveien 9B, 0171 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 086,96	**394,08**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Geitmyrsveien 9B, 0171 OSLO

Detaljering

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

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

Geitmyrsveien 9B, 0171 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

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

Tiltak 23: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 24: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Geitmyrsveien 9B - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.3 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

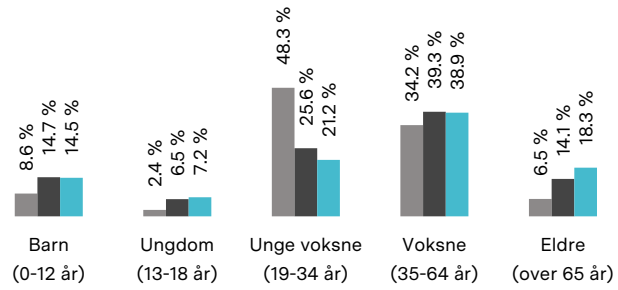
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Iceland Mat St. Hanshaugen	3 min
Rema 1000 Ila Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

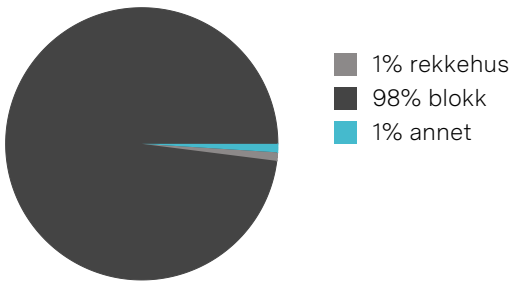
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

St. hanshaugen balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Falck Ytters plass Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	10 min

Boligmasse



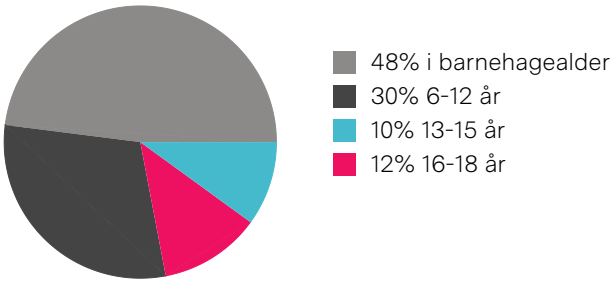
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

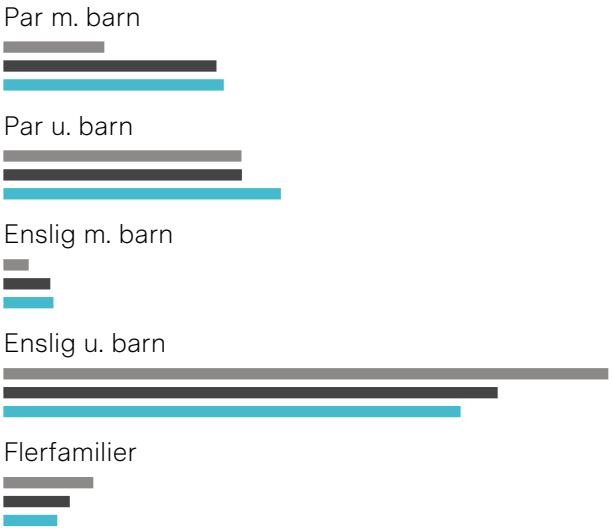
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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

ambita

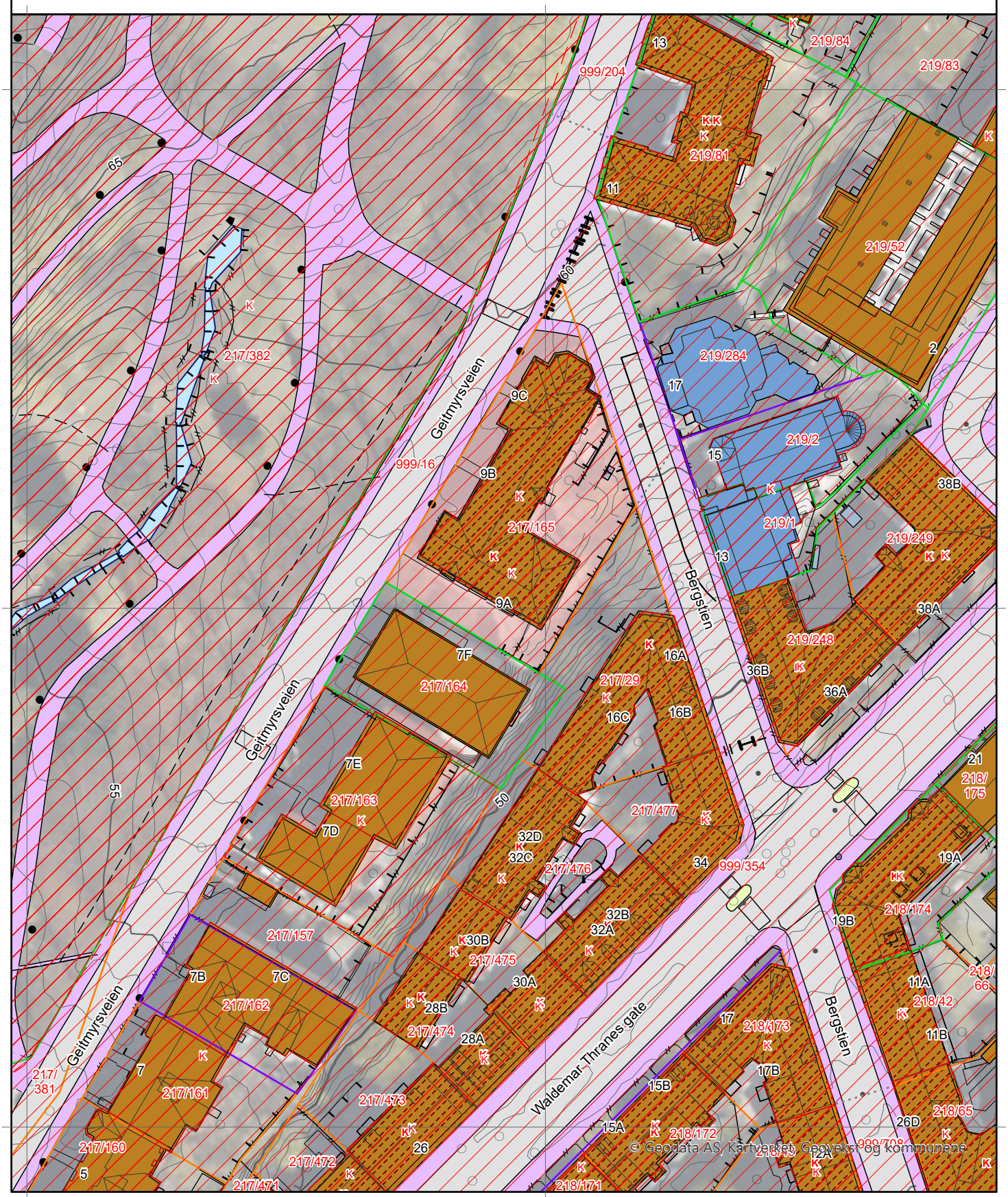
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/165/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

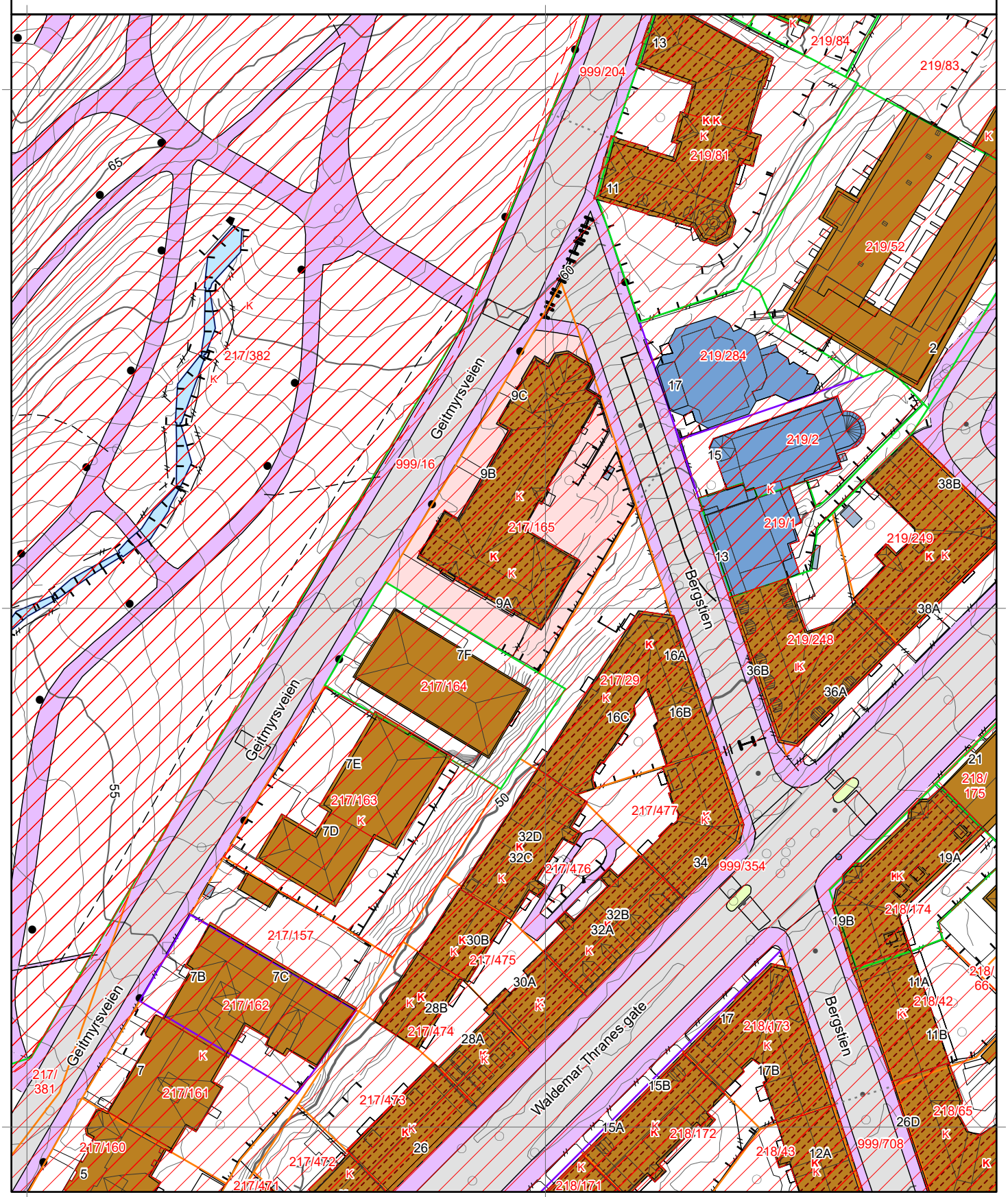
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/165/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.10.2026



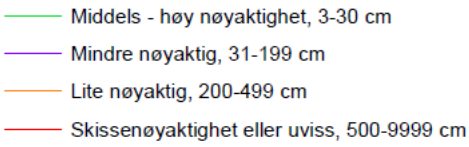
0 25 50 m

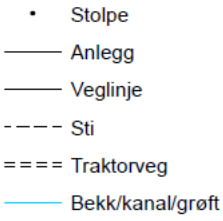
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

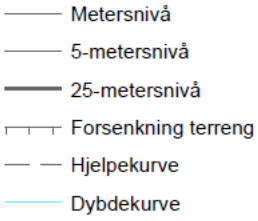


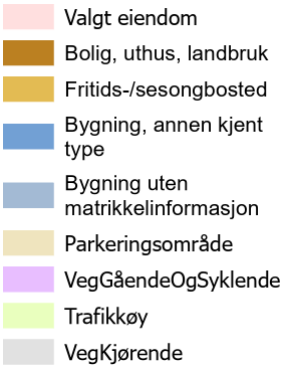
Eiendomsgrenser





Høydekurver







597300 597400 597500

6644500 6644500

6644400 6644400

6644300 6644300

St. Hanshaugen
217/382

Friområde
S-2255,28.7.77

Byggeområder for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger, lager, allmennyttig(forsamlingslokale) og garasjeanlegg
S-3878, 80.01.02
se reg.best.

Byggeomr.for boliger
U.maks.1,5
S-2643,10.1.83
se reg.best.

Byggeomr.for allmennyttig formål (bedehus,samfunnshus,barnehage)
S-3907,11.6.2002
se reg.best.

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområder for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87

Trafikkområde
S-2255,28.7.77

Vedt.14.5.46 (S-171GO)

V140546(S-171GO)

S-171GO,4.6.42.N.B.I

Geitmyrsveien

Bergstien

Fougstads gate

Waldemar Thranes gate

Ullevålsveien

Dr. Ingmund Knudsens plass

Det Mosaiske Trossamfund synagoge

Jødisk bo- og seniorsenter

Byggegr.

Byggelinje

o Kjørevei S-5168, 1.3.23

o Fortau S-5168

o Torg S-5168

o Annen veigrunn-grunnareal

o SVG1

o SVG2

o SH12

Cr. for beb.

Anlegg under vann

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

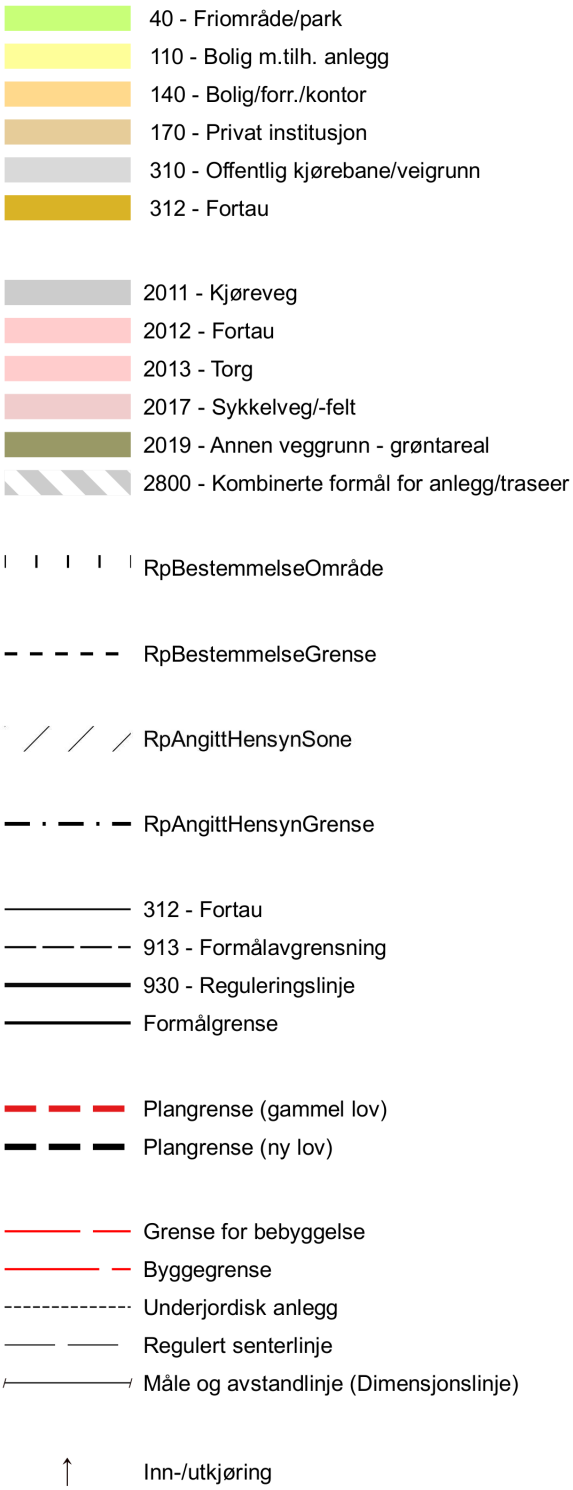
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163803/ 86540930
Adresse: Geitmyrsveien 9
Gnr/Bnr: 217/165
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163803/86540930
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

Anmelden Tegning

NO 1716 1929

Ekspedisjons-Dokument

angående gjerde og terrasse

på matr.-nr. 9 Gjetemyrsveien

Innlevert 16 sept. 1929 Attestert 30/1 - 1934

Reg. sjefen jr. nr. 1268
mott: 18 SEP. 1929

Anmelder kr. reguleringssjefen

Oslo den 16de sept. 1929

A. Skolland

1268
29 B/O

Gjetemyrsveien 9.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Planreguleringen er inntegnet med rødt på blad 1. Forhaven mot Gjetemyrsveien er 6 m. dyp.

Det regulerte høideforhold for gatenes midtlinje er inntegnet med blått. Innerkant fortåg skal ligge inntil 10 cm. høiere enn midtlinjen.

Oslo reguleringsvesen den 20. sept. 1929.

Nielsen Nash

Olsen

N.d. til innstilling
Oslo 21/9-29
Ørnagnus

A-Tract AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2023
HENRIK NÖMM	202301202 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	GEITMYRSVEIEN 9B	Eiendom:	217/165/0/0
Tiltakshaver:	A-Tract AS	Søker:	A-Tract AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Geitmyrsveien 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende leilighet med ombygging av brannskille og bærekonstruksjoner, mottatt

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301202			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	007	27.10.2022	1/8
Plan	003	27.10.2022	1/12
Snitt	004	27.10.2022	1/13
Fasade	006	27.10.2022	1/14

Klagefristen er tre uker

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

V.D.K. 1148-1916.
Indlag

Anmeldelse.
M. tegninger.
Sm. anneg. II m. tegninger.

573/1916 — 1853/16 — 1101/16

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 9 Gjelemyrsveien

Indleveret 9de juni 1916. Attesteret 2/3-1921.

KRISTIANIA Gn. 2149/1916. VAND- OG KLOAKVÆSEN

j. nr. 167/1916 VAND- OG KLOAKV.

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

Kristiania den 10/6-1916 for Overingeniøren
Th. Dahl Aasen

1069/1916.

Kalkfundering er ønskelig men maaskeaar kan ikke med sikkerhet paaregnes.
Gjelemyrveien vil bli fundamentert ca. 1 m. under skjæring 1:25.4
Sandlinsen vil ved byggegrubens sydre hjørne ligge ca. 35 cm

Kristiania 13 juni 1916

Gjæver
Stabsassistent

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 13.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201800162-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marianne Walczyk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 9B	Eiendom:	217/165/0/0
Tiltakshaver:	METTE BRUUN EVENSEN	Adresse:	GEITMYRSVEIEN 9 B, 0171 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Geitmyrsveien 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for rehabilitering av våtrom og skifte av sluk, mottatt 22.03.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.04.2018 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
METTE BRUUN EVENSEN, GEITMYRSVEIEN 9 B, 0171 OSLO, mettebev@gmail.com

Anmelder
Andragende
I Tegningen

N. D.

BYGNINGSCHEFEN
B. J. No. 594
1919
KRISTIANIA

Indg. 9/6 1919

Expeditions-Dokument

angaaende indr. av portnerleilighet i kjælder

paa Matr.-No. 9 Gjelleruseren v

Indleveret 18 juni 1919 Attesteret 6/11-1920.

Fangstlinjen

N. D. til Indstilling.
19/6. 19.
H. J. Sparre.

594/19

Oversendes Kria. sundhetskommission til uttalelse.
Kria. 19/6-19
A. Kielland

Sundhetskommissionen har fattet saadan beslutning:
Dispensation fra byggningslovens § 43 vil
ikke bli anbefalet imøtekommet.
Kristiania Sundhets Kommission 28 juni 1919
Efter bemyndigelse
A. Dietzen.

KRA. SUNHEDSKOM.
J. No. 900
1919
INGEREIGH

Oversendes bygningsrevisjonen under henvisning til foranstaaende pastegning fra Kria. sundhetskommission.
Kria 4/7-19.
A. Kielland

594/19

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 13.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201305211-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GEITMYRSVEIEN 9	Eiendom:	217/165
Tiltakshaver:	Lars Mangset	Adresse:	Geitmyrsveien 9, 0171 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GEITMYRSVEIEN 9

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.06.2013.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: Lars Mangset, Geitmyrsveien 9, 0171 OSLO, larsmangset@gmail.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 217, Bruksnr 165	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	4	St.Hanshaugen
Adresse:				
Veiadresse:	Geitmyrsveien 9 A, gatenr 12205 0171 Oslo	**Grunnkrets:**	1211	St.Hanshaugen rode 11
		Valgkrets:	404	Oslo katedralskole
		Kirkesogn:	1010104	St.Hanshaugen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Geitmyrsveien 9 B, gatenr 12205 0171 Oslo			
Veiadresse:	Geitmyrsveien 9 C, gatenr 12205 0171 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.07.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 779,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
24437	04 - Kommune	Bergstien 13-17 Oslo	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført:	22.05.2025		
Oppdatert:	22.05.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=24437	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Geitmyrsveien 9 A	H0101	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0102	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0201	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0202	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0301	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0302	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0401	Ikke godkjent bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 A	H0402	Ikke godkjent bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	U0101	Bolig	30,0	Kjøkken	2	1	1
Geitmyrsveien 9 B	H0101	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	H0102	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	H0201	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	H0202	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	H0301	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 B	H0302	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0101	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0102	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0201	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0202	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0301	Bolig	6,0				
Geitmyrsveien 9 C	H0302	Bolig	6,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	8,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1917
Vannforsyning:				Antall boliger:	21
Bygningsnr:	80530552			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	8,0		8,0			
H01	6						
H02	6						
H03	6						
H04	2						

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 1211 17	Leiegård, Geitmyrsveien 9	1900-1924

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Oversiktskart



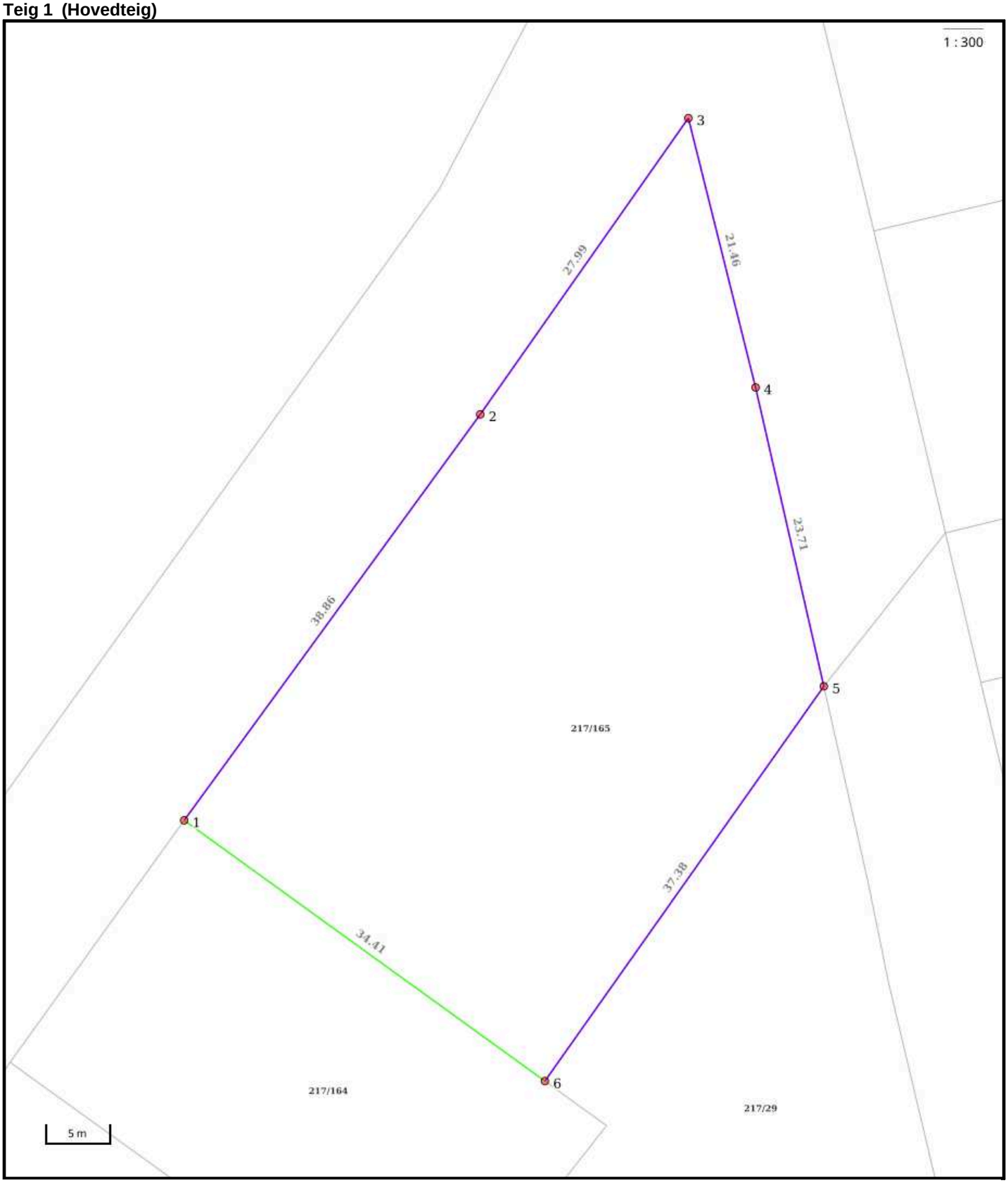
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 779,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 405,04	597 369,18	38,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 438,38	597 389,14	27,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 462,65	597 403,09	21,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 442,38	597 410,15	23,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 419,84	597 417,50	37,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 387,49	597 398,78	34,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5168

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bergstien mellom Geitmyrsveien og Waldemar Thranes gate

Vedtaksdato: 01.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Reguleringsbestemmelser
For Bergstien mellom Waldemar Thranes gate og Geitmyrsveien

Gnr. 999, bnr. 354
Gnr. 999, bnr. 16
Gnr. 217, bnr. 165
Det regulerte området er vist på plankart merket UTI - 201716175, datert 03.07.2018 og revidert 08.05.2020.

Planens hensikt
Formålet med planen er å etablere permanente sikringstiltak i Bergstien, på strekningen Geitmyrsveien – Waldemar Thranes gate.

Fellesbestemmelser
1 Fellesbestemmelser for hele planområdet
1.1 Utforming
Innenfor definerte bestemmelsesområder og på areal regulert til annen veggrunn – grøntareal (regnbed) i planområdet tillates gatemøbler og elementer som en del av tiltaket i gaten. Disse har som formål å hindre kjøring og tilfredsstille sikkerhetsnivået, overvannshåndtering og gatemiljøet i gaten og kan for eksempel være pullerter, bom, regnbed, annen møblering. Sikringselementene skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet og ikke være ruvende i gatebildet. Plassering av sikringselementer skal ikke hindre tilgjengelighet for myke trafikanter, transportsykler, rullestoler, sykesenger mm.

Kjøreareal skal skilles godt fra andre samferdselsarealer, eksempelvis med kantstein eller belegning. Avkjørsler og atkomst til eiendommer utformes med nedsenket kantstein. Belysning av gaten skal oppgraderes som en del av tiltaket, og skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Bergstien tillates stengt ved Waldemar Thranes gate med stengeinnretninger som ikke hindrer atkomst for utrykningskjøretøy og annen nødvendig trafikk.

Bergstien tillates stengt ved Geitmyrsveien.

1.2 Overvann
Åpen og Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn så langt dette lar seg gjennomføre med regnbed som en del av tiltaket.
Bergstien må utformes på en måte som sikrer at mest mulig av overvannet i Bergstien fanges opp av regnbedene. Dersom det ikke er tilstrekkelig/mulig med kun åpen og lokal overvannshåndtering kan det søkes om påslipp av overvann til offentlig nett. Regnbed og øvrig behandling av overvann skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

1.3 Renovasjon og utrykning
Atkomst og snumulighet for renovasjon- og utrykningskjøretøy skal ivaretas og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

1.4 Verneverdier
Bevaringsverdige elementer som port- og gjerdeanlegg langs Bergstien 15 skal så langt som mulig bevares.

1.5 Universell utforming
I videre detaljprosjektering av gaten skal det vurderes løsninger som forbedrer atkomstforholdene for gående og rullestolbrukere fra Geitmyrsveien til bo- og seniorsenteret i Bergstien 17.

1.6 Anleggsperioden
Tilstrekkelig sikkerhet for Bergstien 13, 15 og 17 skal ivaretas i byggeperioden. Renovasjons- og utrykningskjøretøy må sikres fremkommelighet i anleggsperioden.

1.7 Dokumentasjonskrav
Utomhusplan i målestokk 1:200 skal foreligge og godkjennes av Plan- og bygningsetaten ved søknad om rammetillatelse. Planen skal være forelagt Byantikvaren før innsendelse av rammesøknad. Utomhusplanen skal vise kjøre- og gangarealer med atkomster, sikringstiltak, overflater og materialvalg. Det må videre redegjøres for overvannshåndtering, beplantning, belysning, møblering, sykkelparkering og andre gateelementer.

Detaljerte planer som viser utforming av sikringstiltakene skal foreligge og godkjennes av Plan- og bygningsetaten ved søknad om rammetillatelse.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser
Alle samferdselsarealer, kjøreveg, fortau, torg, og annen veggrunn grøntareal (felt nr.SVG1 og 2) skal være offentlige.

2.2 Fortau
Fortau skal opparbeides med nedsenket kantstein ved avkjørsler, som markert i plankart, samt der det er behov for å tilrettelegge for enklere søppelhåndtering og adkomst til bygg med sykler, barnevogn, rullestol el.

2.3 Torg
Innenfor areal regulert til torg skal gategulvet utformes som en forplass foran synagogen, med et helhetlig dekke som skal bidra til å fremheve synagogens plass i gata og markere hovedatkomsten. Det tillates etablert faste sikringselementer på regulert torgareal.

2.4 Annen veggrunn - grøntareal (regnbed)
Innenfor areal regulert til annen veggrunn – grøntareal (regnbed) skal det etableres regnbed. Regnbedet utformes med lav vegetasjon og trær der det er mulig. Regnbedet avgrenses med en kant (stein, cortenstål el) mot kjørearealet, som bidrar til å ivareta tilstrekkelig sikkerhet til Bergstien 13, 15 og 17. Innenfor felt o_SVG1 og 2 skal det etableres fortau mellom regnbed og bygninger. På fortausarealet tillates det etablert faste sikringselementer (for eksempel granittpullerter) mellom regnbed og bygning, på hver side av synagogen. Fortauet kan utformes med redusert bredde i forhold til Oslo kommunes veinormal innenfor området.

3 Bestemmelser til bestemmelsesområder

3.1 Bestemmelsesområde #1
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres faste sikringselementer, for eksempel granittpullerter, skulpturelle objekter, annen møblering, kunst, vegetasjonsbeholdere el., som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet til Bergstien 13, 15 og 17. Bestemmelsesområde #1 tillates

utformet som gangareal og tilpasset tilliggende fortau. Det skal etableres nedsenket kantstein der det er behov for å sikre snumuligheter for renovasjonsbil og god tilgjengelighet for myke trafikanter.

3.2 Bestemmelsesområde #2
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres faste og bevegelige sikringselementer, for eksempel pullerter og bom, som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet til Bergstien 13, 15 og 17.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 43/2023.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.03.2023._

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

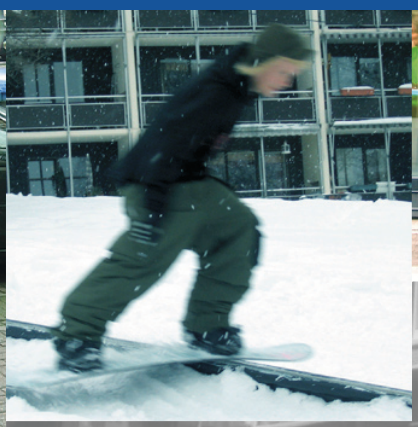
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

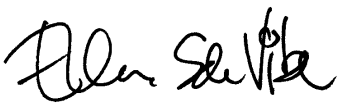
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

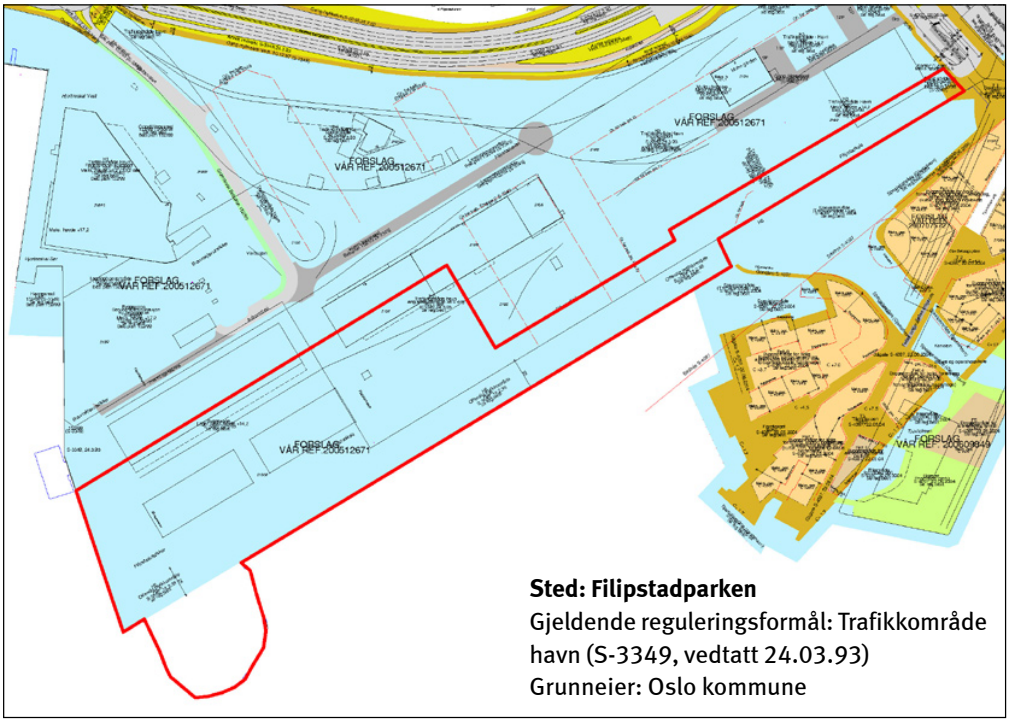
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

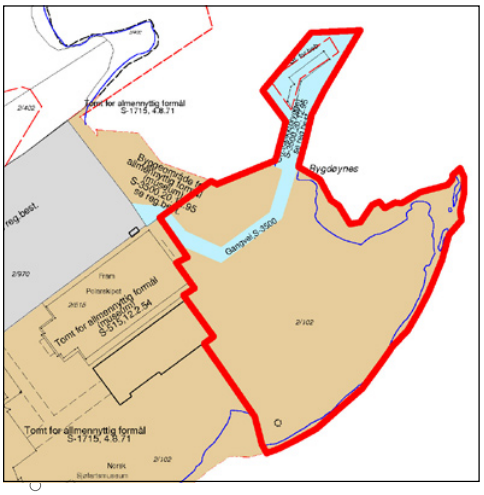
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

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

Bydel Frogner

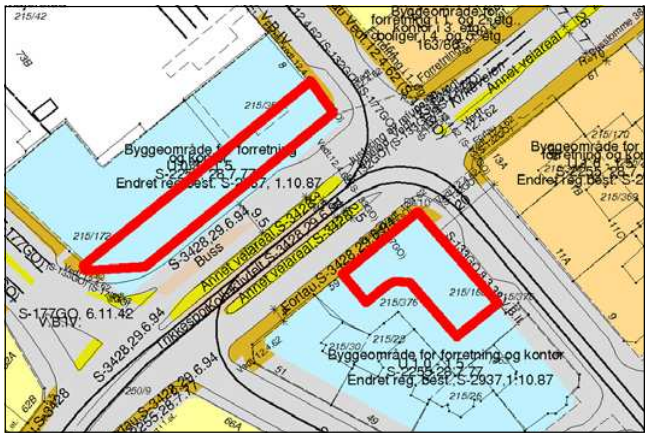


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



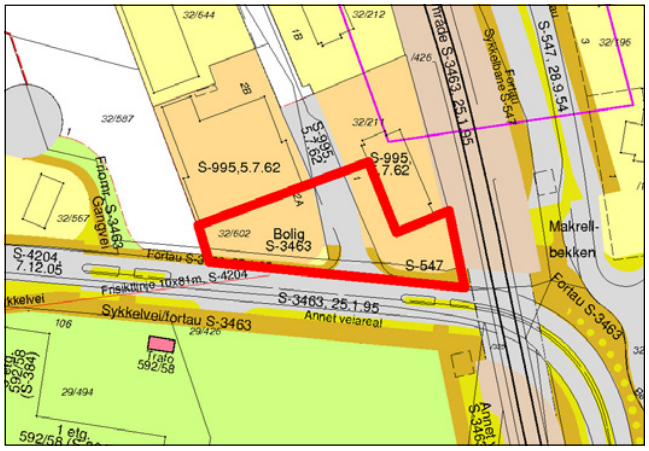
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

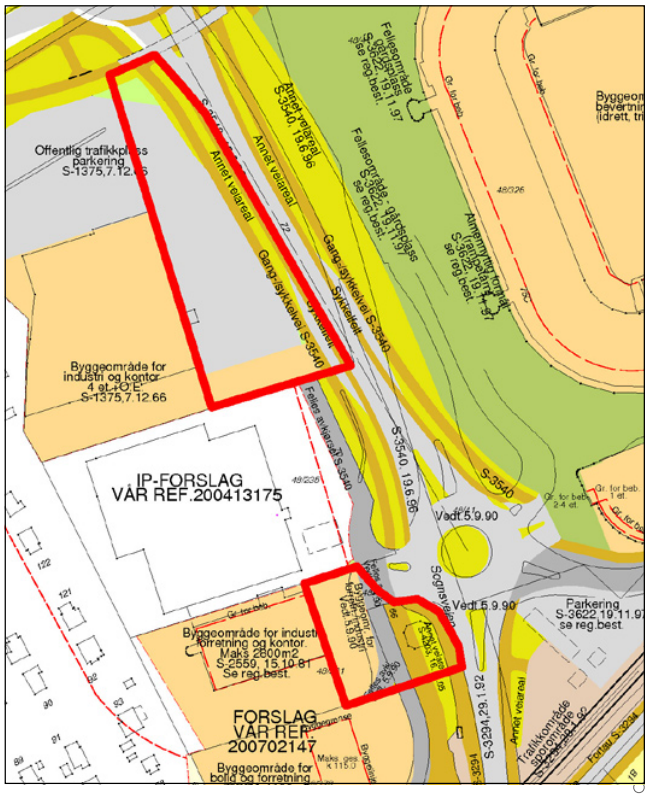
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

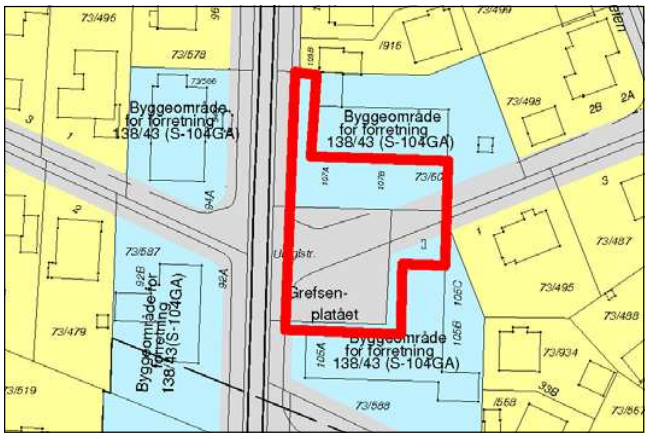


Bydel Nordre Aker

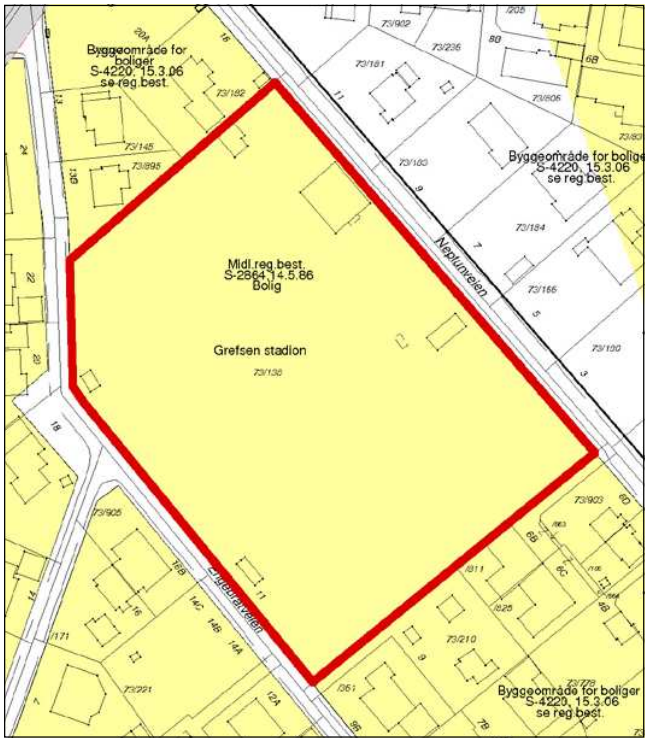
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



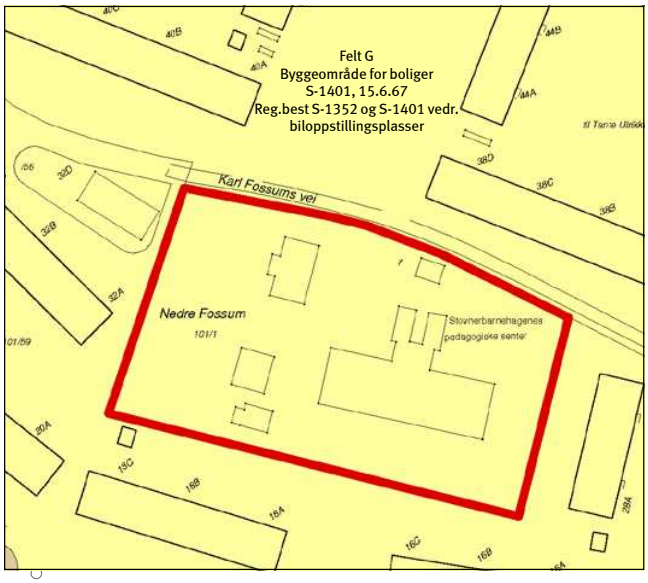


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

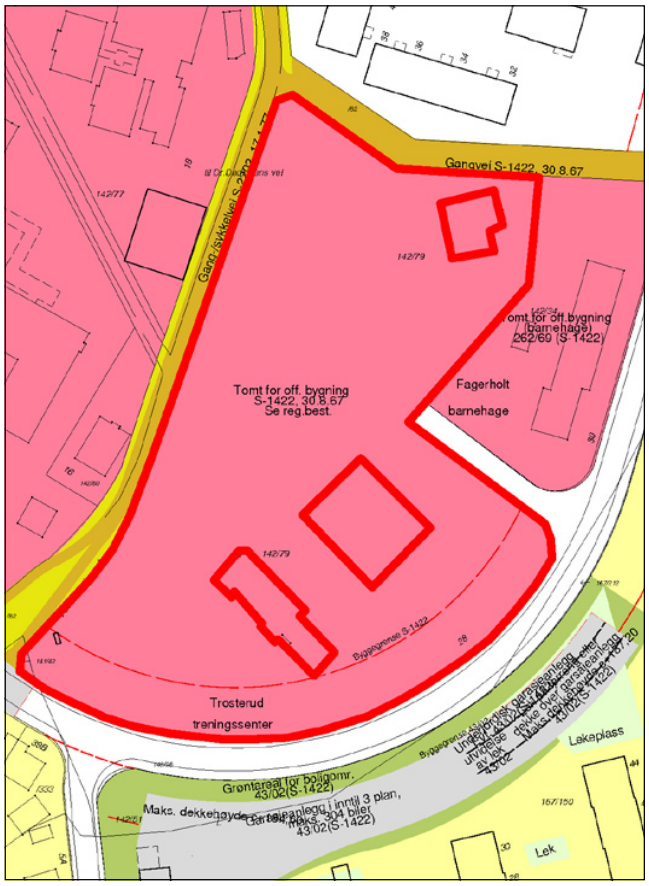
Bydel Stovner



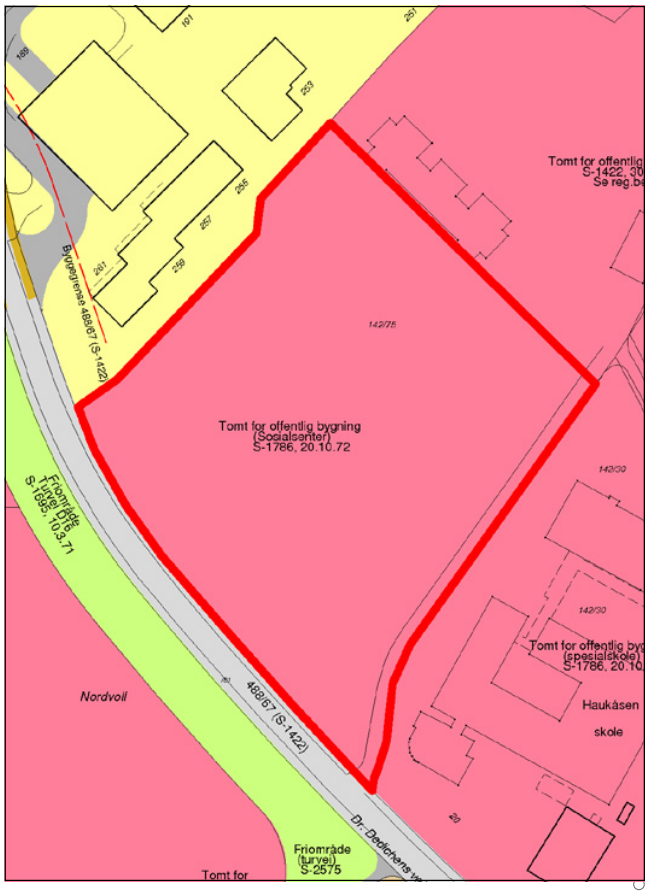
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

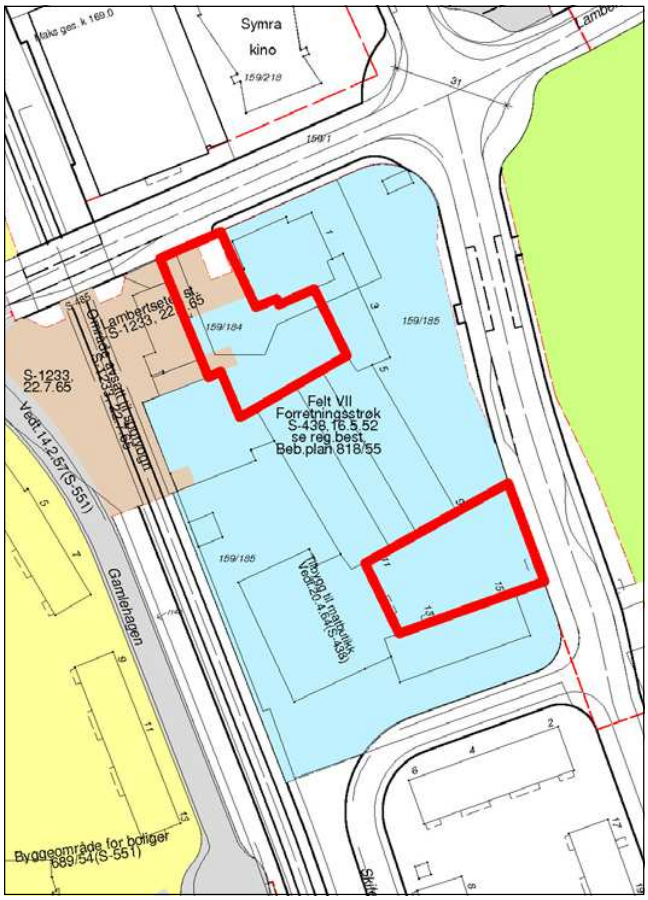
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

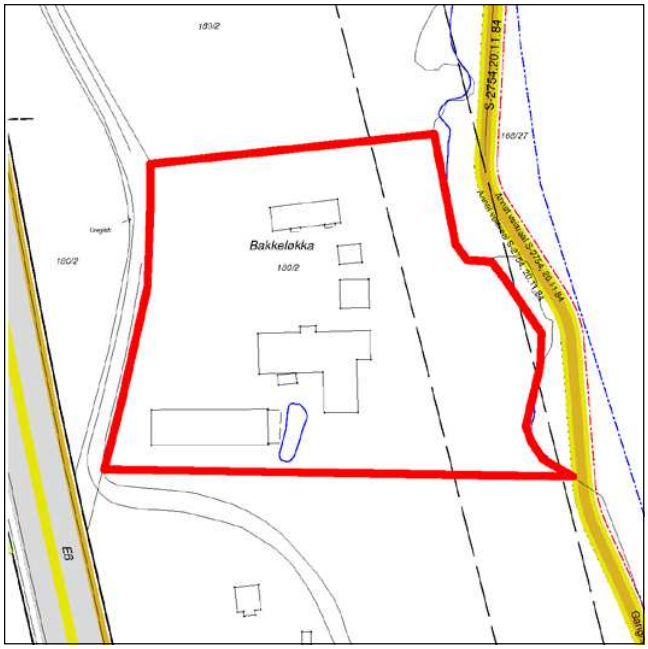


Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

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

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

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

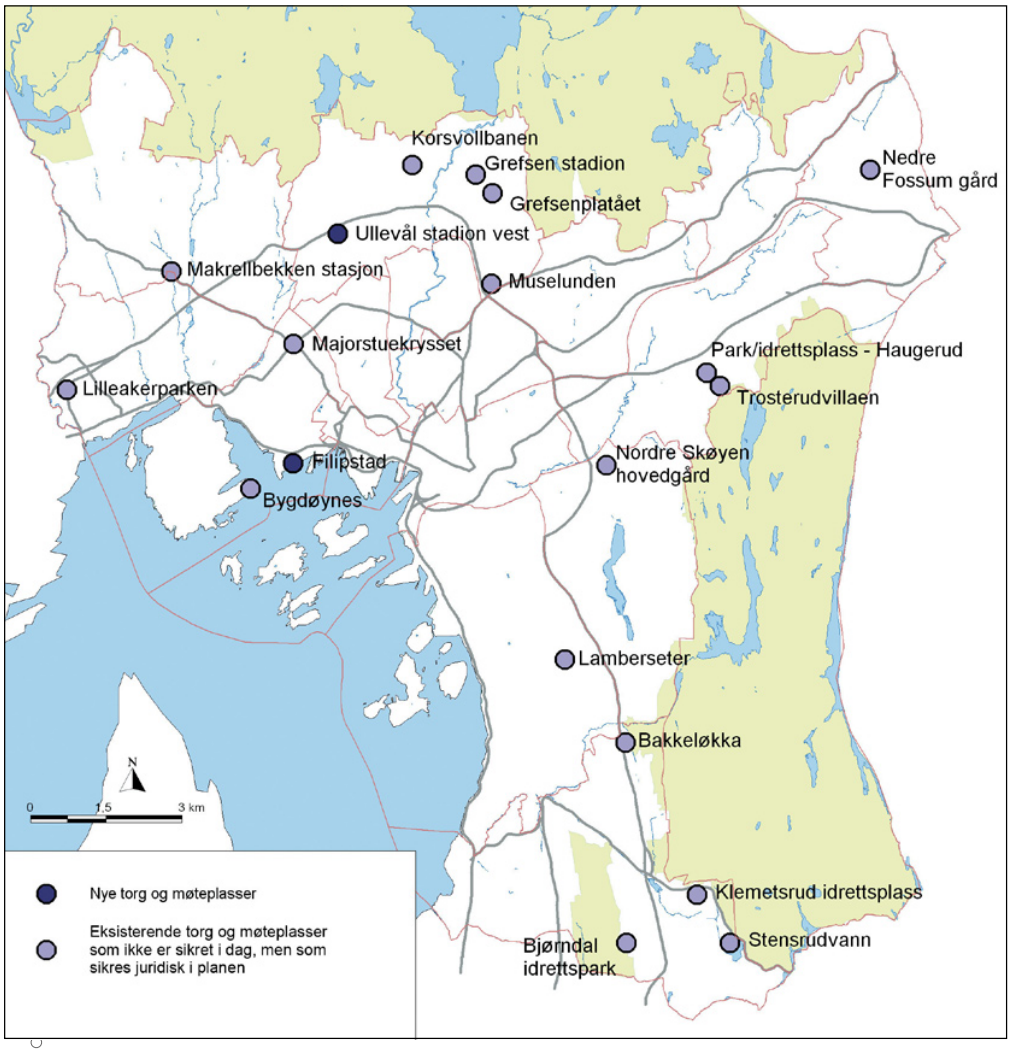
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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



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

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

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

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

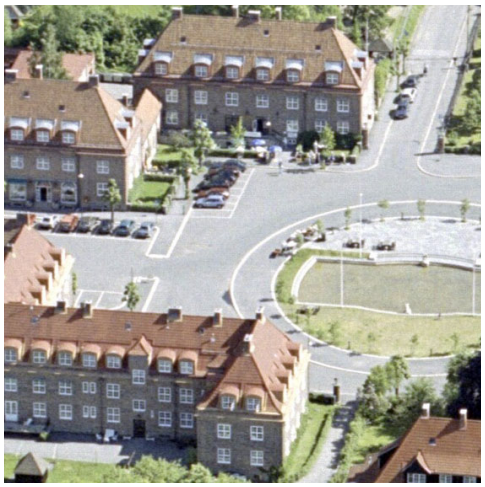
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



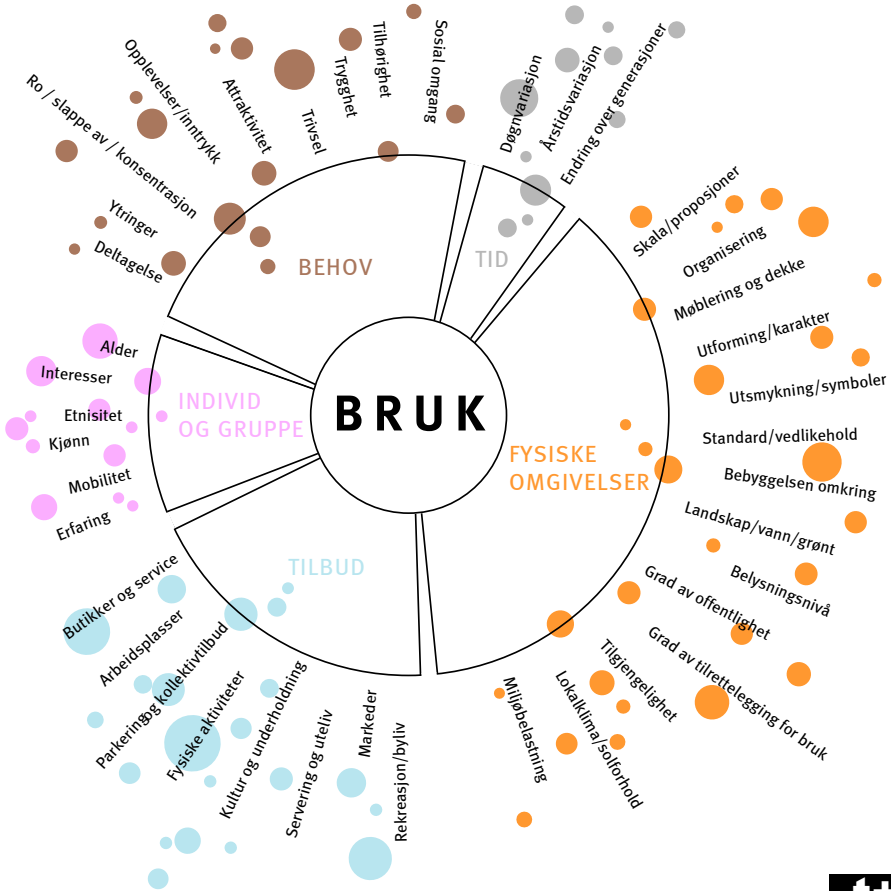
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

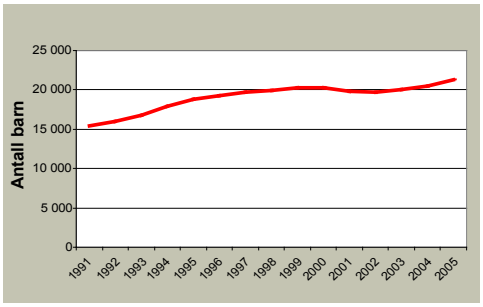
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.



PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

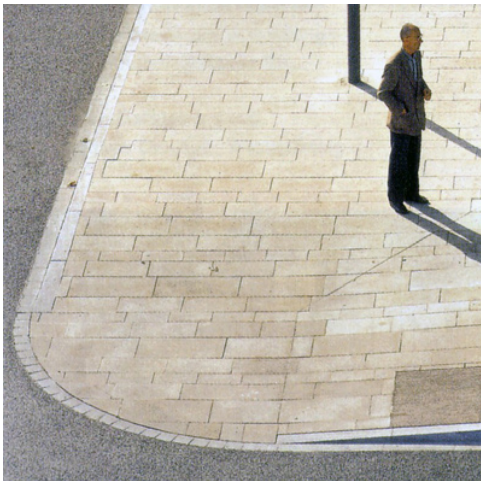
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

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

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

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

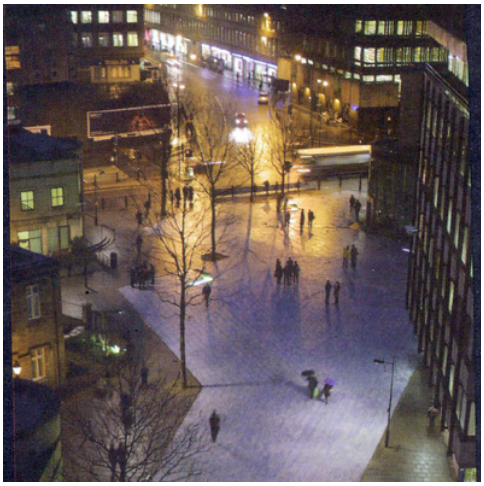
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Tilstandsrapport

3-roms leilighet i 3. Etasje.

Geitmyrsveien 9 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26251 **Eiendomsverdi ref nr:** LD1764

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Erik Pettersen

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

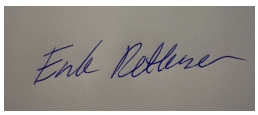
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig



Erik Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
ep@taksator.no
950 60 321

Norsk takst NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje som ligger sentralt på St. Hanshaugen.

Leiligheten er oppført i 1917.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektriske varmekabler på badet/wc, ellers oppvarming via panelovner og vedovn.

Baderom med standard konstruksjoner fra 2002.

Kjøkken med innredning fra IKEA fra 2004.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Det er integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys og frittstående vaskemaskin.

Baderommet har innredning med heldekkende servant.
Speil, gulvstående toalett, badekar med glassvegg.

Det medfølger en bod i felles kjeller og to boder på felles loft.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3. Etasje.

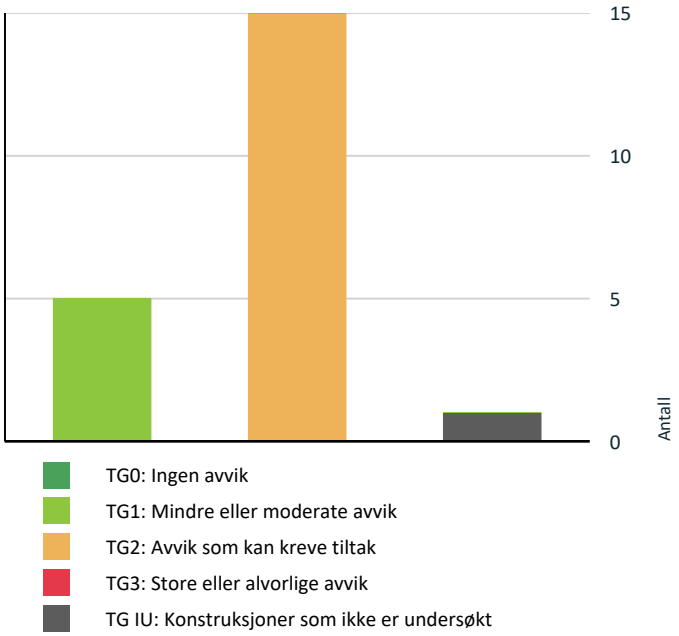
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. Etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE.



Byggeår
1917

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2024.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av aksjelagets vedlikeholdsansvar.
Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom aksjelaget og aksjeeier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entredør i tre.
Det er glassfelt i døren.
Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30).
Noen hakk/merker utvendig på døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av antatt aksjelagets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.
Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte akjeeiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom aksjelagets og aksjeeier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Fliser på bad/wc.
Tregulv og teppe i øvrige rom.
Eier har slipt gulvet på kjøkkenet i 2023.

Noen hakk og merker på overflater, gulvet har myer originalt tregulv som er slitt.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.
Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Noen hakk/merker/slitasje på tregulv.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hakk, merker og slitasje gir i hovedsak en estetisk forringelse av tregulvet. Ved videre bruk kan slitasjen utvikle seg og bli mer synlig.

Tiltak:
Overflatebehandling eller lokal utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig å forbedre gulvets utseende. Omfang og metode tilpasses gulvtype og graden av slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 3.01 m.

Noen hakk/merker overflater som vegger, himling mm.
Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».
Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførteanalyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Tilstandsrapport

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik:
- Det ble målt planavvik i stuen på ca. 28 mm.
- Det ble målt planavvik på soverom på ca. 21 mm.

Lokale skjevheter kan forekomme.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høydeforskjellen kan medføre merkbart skjevt gulv og redusert brukskomfort. Avviket kan skyldes forhold i undergulv eller underliggende konstruksjon, men årsaken er ikke nærmere avklart.

Tiltak:
Årsaken til høydeforskjellen bør undersøkes nærmere dersom utbedring er ønskelig. Eventuelle tiltak må tilpasses årsak og omfang, og kan innebære lokal oppretting av gulvet.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2022.
Eier har dokumentasjon fra Granhaug Peismontering AS.
Etterspør denne dokumentasjonen av eier.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte/profilerte, fabrikklakkerte/folierte innerdører.

Noen hakk/merker/skader på overflater på dørblad og trekarmer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

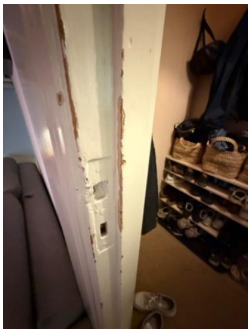
Konsekvens/tiltak

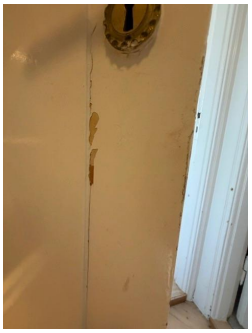
Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:
Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at han kun har sett Majorstuebille ved vinduer.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Opplysninger om skadedyr kan indikere at det finnes eller har vært aktivitet i bygningen. Eventuelt skadeomfang og om det fortsatt er aktivitet er ikke kjent.

Tiltak:
Det anbefales å avklare om det fortsatt forekommer skadedyr. Ved påvist aktivitet bør nødvendige tiltak vurderes og utføres av skadedyrkyndig firma.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2002.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt ikke foreligger, er utførelsen av skjulte konstruksjoner usikker. Det kan derfor ikke bekreftes om tettesjikt, gjennomføringer og tilslutninger er utført slik at de gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Eventuelle utførelsesfeil kan være skjulte og først bli synlige dersom det senere oppstår fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør våtrommet følges opp med normalt tilsyn, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre fuktutsatte områder. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Samt noen skruhull i dusjsonene.

Glatte, malte himlingsplater.
Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:
• Noen skruhull i dusjsonene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skruehull i dusjsonen kan medføre redusert tetthet i veggens membransjikt, med økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å tette skruehullene med egnede produkter for våtrom. Dersom hullene har perforert membranen, bør det vurderes om ytterligere tiltak er nødvendig for å sikre tilfredsstillende tetthet.



3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe tregt mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann blir ledet noe tregt mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Treg avrenning mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet over lengre tid, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsikt. Det anbefales å begrense unødig vannbelastning og sørge for at vann ledes mot sluk etter bruk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registret støpejernsluk (vannlås/sprutdemper i plast), ingen synlig membran i sluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon. Over tid kan materialene svekkes, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner, særlig i områder med direkte vannbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller utettheter og begrense unødvendig vannbelastning. På grunn av membranens alder må det påregnes behov for utskifting av tettesjiktet i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvens:
Smøremembranen på gulvet har oppnådd høy alder, og gjenværende levetid og tetthet er derfor usikker. Eventuell svekkelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under oppsikt med tanke på tegn til fukt eller lekkasje. På grunn av alder bør utskifting/oppgradering av tettesjiktet påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Mangelfull høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring gir redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtrommet. Ved større vannmengder eller tett sluk kan vann nå områder som ikke er tilstrekkelig fuktsikret, med økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastningen utenfor dusjsonen og sørge for at sluket holdes rent og åpent. For å oppnå tilfredsstillende høydeforskjell kan det være nødvendig med bygningsmessige utbedringer. Behov og omfang bør vurderes nærmere av fagkyndig.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Noen små hakk/merker på innredning.

Speil på vegg over servant med lys.
Det er registret noe svertesopp på silikonfug ved speil.

Gulvstående klosett, badekar, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.
Rørstokk er plassert åpent på kjøkkenskap.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe svertesopp på silikonfug ved speil

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svertesopp på silikonfugen tyder på lokal fuktbelastning og medfører hovedsakelig misfarging og redusert hygienisk standard.

Tiltak:
Silikonfugen bør rengjøres og behandles med egnet middel. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, anbefales silikonfugen skiftet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via hull i dørblad.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), men lenger inn i veggen er det mur-konstruksjoner.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når hulltaking ikke lar seg gjennomføre, er det begrenset mulighet for å kontrollere skjulte konstruksjoner for eventuell fukt. Tilstanden bak overflatene er derfor ikke fullt ut avklart.
Tiltak:
Ingen konkrete tiltak anses nødvendig på bakgrunn av dette alene. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fukt eller lekkasje.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med hvite, glatte/profilerte fronter fra 2004.
Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er registret større svellemerker/hakk/marker på kjøkkenfronter og heltre benkeplate.

Tilstandsrapport

Det er integrert gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er registret større svellemerker/hakk/marker på kjøkkenfronter og heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svellemerker, hakk og merker medfører redusert overflatekvalitet og estetisk standard. Svellemerker kan tyde på at materialene har vært utsatt for fukt, og ytterligere fuktbelastning kan føre til økte skader.

Tiltak:
Skadede overflater bør beskyttes mot videre fuktbelastning. Lokal utbedring, overflatebehandling eller utskifting av enkelte fronter og deler av benkeplaten kan vurderes ut fra skadeomfang og ønsket standard.






3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført med glødde kobberrør, ført i plasthylse og rør i rør system med plastrør.

Tilstandsrapport

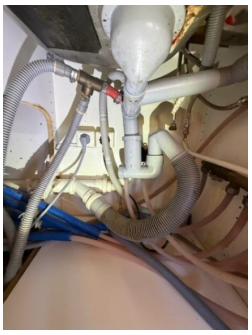
Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

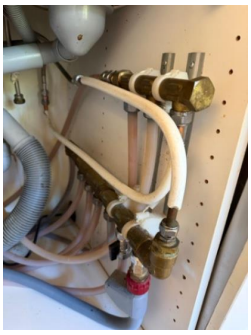
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrør med skjøter av denne alderen har økt risiko for slitasje og utettheter som følge av normal aldring, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget og å planlegge utskifting av rørene som en del av fremtidig vedlikehold eller oppgradering.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast, soil og pvc.
Eier opplyser at det er soilrør i felles deler, og ard et lagt inn strømpe i 2025.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Slukets alder og utførelse med synlig støpejern og vannlås/sprutdemper i plast medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og funksjon. Over tid kan korrosjon og slitasje svekke slukets tetthet, særlig i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Dette gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av slukets tilstand og funksjon. På grunn av alder og materialtype bør utskifting av sluket påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved tegn til korrosjon, lekkasjer eller redusert funksjon bør nærmere undersøkelser gjennomføres.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Avtrekk skjer via ventiler på bad.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: 116 liter.

Produksjonsår: 2004.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert. Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Tilstandsrapport

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.
Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

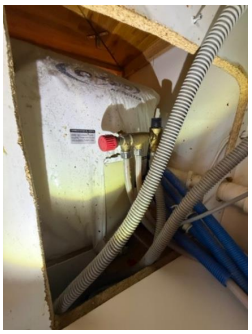
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

- Konsekvens:

Varmtvannstanken har oppnådd høy alder, og gjenværende levetid og driftssikkerhet er derfor usikker. Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Tiltak:
Tanken bør holdes under oppsikt med tanke på lekkasje og funksjon. På grunn av alder bør utskifting påregnes dersom det oppstår tegn til svekkelse eller funksjonsproblemer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang.
Sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er oppgradert i nyere tid, det foreligger ingen samsvarserklæring for dette.
ELTEL har byttet måler.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

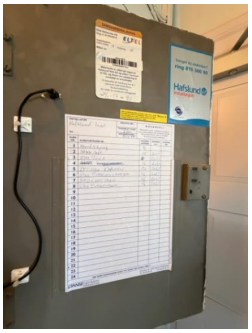
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slokkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

- Konsekvens:

Det foreligger forhold som gjør at det elektriske anlegget ikke kan vurderes fullt ut ved den visuelle gjennomgangen. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

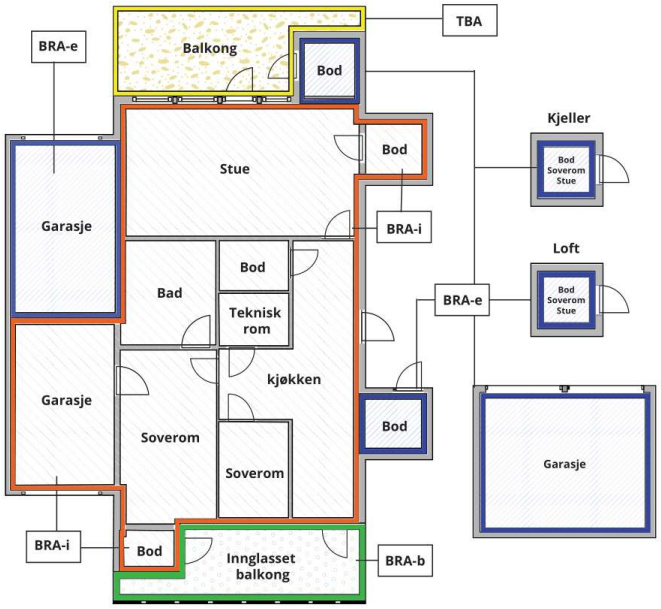
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3. Etasje.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	86			86			86
Loft						17	17
Felles bod areal i kjeller		6		6			6
SUM	**86**	**6**				**17**	**109**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, tv-stue, stue, kjøkken, gang, bad/wc, to soverom		
Loft		Boder	
Felles bod areal i kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré, TV-stue, stue, kjøkken, bad/wc, gang og to soverom.

Bod i Kjeller:
Det medfølger en bod på ca. 6 m².

Boder på Loft:
Det medfølger to boder på loft.
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 11 og 6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	165		0	1779.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitmyrsveien 9 B

Hjemmelshaver
Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS

Boligselskap
Gjetemyrsveien 9 AS

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
921285442

Felles formue
Kr. 35 483 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 311 041 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv, sentral beliggenhet på St. Hanshaugen.
Beliggenheten i Geitmyrsveien gir deg et supersentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av yrende restaurant- og kaféliv, parker og en rekke forretninger og servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon.
Dagligvarehandelen kan du få unnagjort ved bl.a. Rema 1000 rett ved, Kiwi, Coop med mye utvalg på Kiellands Hus, samt søndagsåpne Joker.
Kiellands Hus er for øvrig et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Vinmonopolet, bokhandel og blomsterbutikk.

Det ligger også flere sjarmerende nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og klesbutikken Kool Kidz.
Hyggelige kafeer og restauranter som Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Baker Hansen samt Tranen med Åpent Bakeri er også å finne i området - en av Oslos beste pizzaer.
Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske St. Hanshaugparken, Kubaparken og Ilaparken.
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet, SIO (Vulkan), Sats Ringnes Park, Pilates Room, Fitness24seven og Sats Bislett
Ca. 10 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.
Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.
Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Om tomten

Felles tomt på 1.779 m². Tomt som disponeres av alle aksjeeierne i fellesskap.
Området rundt Geitmyrsveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5.364,- pr. måned.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som
følge av beslutninger foretatt i aksjelaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1917 i murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen er tatt i bruk.
Aksjelaget består av flere aksjeeiere (boder).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og aksjelagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser.
Etasjeskiller antatt oppført som et trebjelkelag
Yttervegger av hulmurskonstruksjon, pusset og malt utvendig.
Boligen har pussede fasader.
Mansard-takkonstruksjon tekket med takstein.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92181830			

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører
· Etasjeskillere

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

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

Deres ref.: geitmyrsveien 9 b (1-26-0111) . Vår ref.: 1583-1-09 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS
Organisasjonsnr:	921285442
Aksjonær:	Skjæveland, Petter Magnus
Medaksjonær:	Haugen, Ingvild Tennøe
Leilighetsnummer:	09
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Geitmyrsveien 9 B, 0171 OSLO
Aksjenummer:	117-126
Gnr.	217
Bnr.	165

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92181830.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537096607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	164 490,00
Innfrielsesdato:	15.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537073704
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	5 352 773,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 5 364,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader fastbeløp	650,00	
Eiendomsskatt		401,00 fra 01.11.2026
Lånekostnader	2 071,00	
Felleskostnader eierbrøk	2 643,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 659,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 014,-
Annen formue:	35 483 ,-
Gjeld:	311 041 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537096607
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537073704
Restsaldo:	307 241,62
Kapitalkostnader:	2 068,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 307 241,62,- pr. dags dato.

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.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Aristidis Kaloudis, e-post: styret_gjetemyrsveien9@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS
Organisasjonsnummer 921 285 442

HUSORDEN for GJETEMYRSVEIEN 9 AS

§1

Leieren plikter å vise forsiktighet så eiendommens verdi ikke forringes eller den mister sitt preg.

1. Husets rom og leiligheter må kun anvendes til boligformål. Leieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Dette ansvar omfatter også skade forårsaket av medlemmer av husstanden, fremleieboere eller annen person som han/hun har gitt adgang til leiligheten.
2. Faste installasjoner på loft, i kjeller, i trappeoppganger eller på fasade må ikke foretas uten styrets godkjenning.
3. Balkongene må ikke benyttes slik at naboene sjeneres, og må ikke benyttes til lagring av møbler eller lignende. De må til enhver tid holdes rengjorte. Snø må fjernes. Banking av møbler og risting av tepper på balkongene er ikke tillatt. Tøy og tepper må ikke henges over rekkverkets høyde, og ikke på selve rekkverket. Vanning av blomsterkassene må foretas med forsiktighet, slik at ikke jord og vann renner ned og skjemmer husets utseende eller sjenerer andre leieboere.
4. Bygningen med omliggende område må ikke skjemmes. Sykler, ski, kjelker, barnevogner o.l. må anbringes således at trafikken ikke sjeneres.
5. Bygningsmessige endringer på leiligheten skal utføres i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
6. Det er ikke tillatt å røyke i gårdens fellesarealer (oppganger, kjeller, loft) pga. brannfaren. Det er heller ikke tillatt med brennende lys i oppgangene. Fakkel-bokser utenfor inngangene må, for å unngå tilsoting, settes minst en meter fra husveggen.

§ 2

Leieren plikter i felles interesse å behandle husets tekniske anlegg varsomt.

1. Eventuelle vannlekkasjer skal meldes til styret uten ugrunnet opphold. Oppretting av skader og/eller tilstandskontroll etter vannlekkasjer som ikke er dekket av gårdens forsikring må dekkes av innehaver av den leiligheten som forvoldte lekkasjen/skaden.
2. Leieren plikter å holde tekniske anlegg i egen leilighet i samsvar med gjeldende forskrifter samt å overholde pålegg fra offentlige myndigheter.

§3

Leieren plikter å påse at ro og orden overholdes og å vise hensyn overfor naboene.

1. Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Kjeller- og loftsdørene må holdes lukket av hensyn til rotter og mus, og være låst for å hindre tyveri.
2. Henges vasketøy på loftet, må dette ikke være så vått at det drypper av det.
3. Renhold av trapper, loft og kjellerganger skal utføres av leieboerne selv eller hjelp leiet av den enkelte leieboer hvis kostnadene må bæres av denne selv, dersom ikke

styret ivaretar dette for gårdens regning. Hovedtrappen skal vaskes hver uke eller oftere ved behov.

4. Den enkelte leier er ansvarlig for rengjøring etter flytting, oppussing eller vedlikeholdsarbeid som har tilsmusset i fellesområdene. Skader oppstått som følge av den nevnte aktivitet meldes straks til vaktmester.
5. Trapper, loft, kjellerganger og øvrige fellesarealer skal holdes ryddige. Hensatte møbler og andre gjenstander i de nevnte arealer kan av styret fjernes eller kastes uten varsel.
6. Siden bygget er gammelt og vegger/tak kan være utette kan matlukt og sigarettrøyk spre seg til naboleilighetene. Det må vises særlig hensyn ved selskapelighet, og leier må sørge for grundig utlufting slik at naboene ikke sjeneres. Slipp heller ikke matos og tobakksrøyk ut i trappeoppgangen. Lufting av leiligheter skal skje gjennom vindu og ikke gjennom dør mot oppgang.
7. Radio, musikk og sang skal til enhver tid være dempet for ikke å sjenere naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.
8. Enhver leieboer har krav på nattero fra kl 23. Ved spesielle anledninger kan musikk tillates etter kl 23, men naboene bør da underrettes på forhånd.
9. Leieboerne plikter å hindre at skadedyr kommer inn i huset. Oppdages skadedyr må dette straks meldes styret.
10. Husdyr skal ikke sjenere andre leieboere. De må luftes på en måte som ikke medfører ulemper for naboene.
11. Leieboerne plikter å følge gårdens system for sortering av avfall.Kildesortert papp og papir skal klemmes flatt, slik at de ikke opptar unødig stor plass i papircontaineren.
12. Vinduene i fellesarealene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en leieboer finner det nødvendig å lufte trapp, loft eller kjeller, har samme person ansvar for at vinduene blir lukket igjen.
13. Det skal være minimum være en røykvarsler og ett brannslukningsapparat i hver leilighet. Leier plikter å påse at disse til en hver tid fungerer.
14. Gården disponerer åtte parkeringsplasser for personbiler på fremsiden av A-oppgangen. Styret fører protokoll med hvilke leietakere som til enhver tid disponerer parkeringsplassene. Bakgården skal ikke benyttes til parkering av biler, unntatt i spesielle tilfeller.
15. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene. Når en parkeringsplass blir ledig plikter styret å kunngjøre en søknadsfrist på minst en måned til leietakerne. Kunngjøring vedrørende søknad om parkeringsplass skal skje ved brev til den enkelte leietaker eller ved oppslag i oppgangene. Ny parkeringsplass tildeles etter ansiennitet. Kriterier settes til dato for kjøp av aksjer. Rett til leie forutsetter forøvrig at leietaker jevnlig benytter parkeringsplassen. Kjøretøyet skal være registrert og bære gyldig oblat for årsavgift inneværende år. Leien for parkeringsplass skal settes lik markedsleie for tilsvarende utendørs biloppstillingsplass i området.
16. Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser og skriv av midlertidig varighet som er gitt av styret eller de styret bemyndiger..
17. Tillitsvalgte, vaktmester og andre som opptrer på vegne av aksjeselskapet skal behandles med respekt og skal møtes med forståelse ved utførelse av sine plikter.

Endringer i husordensregler vedtas ved simpelt flertall på generalforsamlingen i boligselskapet.

Jo større hensyn man viser, desto hyggeligere har man det.

Vedtatt Oslo, 28. april 1998, revidert, 28. mars 2000, 16. april 2002, 8. april 2003, 27. april 2004, 12. april 2005 og sist 14.04.2010.

BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS
STYRET

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Organisasjonsnummer: 921285442
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:30, hos streleder Kaloudis - oppgang A, 4 etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. 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 foreslår styrelederen som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aristidis Kaloudis er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokolfører og protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Rogen Jensen som protokolfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Holm Cooper og Carl Victor Waldenstrøm er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Roger Jensen er valgt som protokollfører.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling
Generaforsamling godkjenner årsrapport og årsregnskapet

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 0 kr [sum].

Styrets innstilling
Som i alle år, foreslår styret ikke noe styrehonorar i perioden juni 2026- juni 2027.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 15 000 for perioden juni 2026 til juni 2027.

✓ Vedtatt.

7. Utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen

Fremmet av: Haugen/Skjæveland

Styrets innstilling
Styret er enig med Haugen/Skjæveland i at Geitmyrsveien 9 har store fellesarealer på loftet. Loftet over A- og B-oppgangen utgjør over 175 kvm fellesarealer utenom bodene, og over C-oppgangen nærmere 100 kvm. Dette brukes i dag hovedsakelig til adgang til boder, tørking av vask og trening/vektløfting (over A-oppgangen). Over tid er viktig at felles areal brukes på mest mulig effektiv måte og på en måte som øker inntektene til Boligselskapet vårt. Derfor støtter Styret forlaget fra Haugen/Skjæveland. Vedtak om salg av råloft og utbygging av loft i bygårder må imidlertid treffes på årsmøte og krever 2/3 flertall jf. Boligselskapets vedtekter § 9-8, eierseksjonsloven § 49 (2) og borettslagslova § 8-9. Styret har i ulike møter i perioden 2025-2026 vurdert og er enig med Haugen/Skjæveland i at utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen ikke vil ha negative konsekvenser for andre aksjonærer. Det vil fortsatt være god plass for klestørking. Utbygging vil ikke hindre fremkomst på loftet. Tre nye boder må imidlertid bygges til erstatning for de som skal bygges om. Utbygging av loft vil selvsagt medføre noe støy i byggeperioden, hovedsakelig med adkomst og tilgang til loft.

Oppsummert ser Styret positivt på denne saken - ikke minst som tiltak for å beholde familier i gården, og foreslår at generalforsamlingen støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å gjennomføre salg av loftet på inntil 40 kvm. og til å inngå kjøpekontrakt med Haugen/Skjæveland så fremt det gjøres i tråd med gjeldende lover, regler, vedtekter og forskrifter, utbyggingen er i tråd med Byantikvarens råd og med tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, og at utbyggingen ikke har særlige negative konsekvenser for andre aksjonærer. Kjøper forplikter å betale bygging av tre nye boder for de som berøres av utbyggingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar at Haugen/Skjæveland kan gå videre med utredning av loftsutbygging over H0301, og kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for avstemming om salg og utbygging av fellesareal over leiligheten. Dette forslaget krever mer enn 50 prosent flertall.

✗ **Ikke vedtatt.**

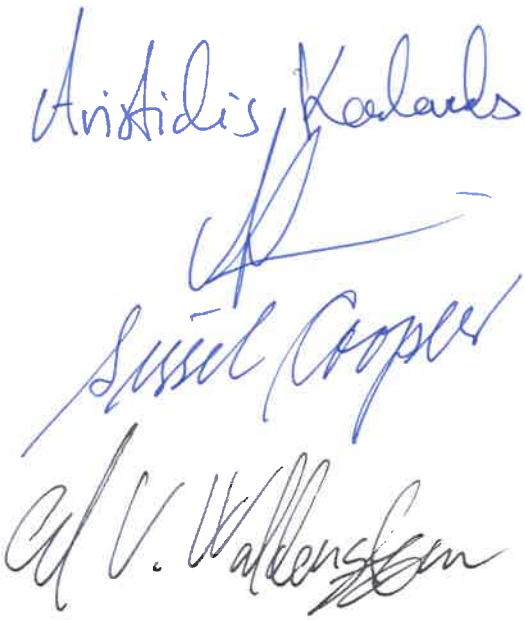
8. Valg av styret, hagekomite og valgkomite

Fremmet av: Fra valgkomiteen

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter forslaget fra valgkomiteen: 1) Når det gjelder valg til styret (styreleder Aristidis Kaloudis er ikke på valg, ble valgt for to år i 2025): Styremedlem Carl Wictor Waldenstrøm – valg for to år (ny), Styremedlem Roger Jensen – gjenvalg for to år (valgt for to år i 2024). 2) Varamedlem Annette Haug Kirkebøen gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025), varamedlem Aurora Hjort-Jenssen valg for ett år (ny). 3) Hagekomiteen: Randi Søgnen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025), Birgitte Lerheim – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025) og Aurora Hjorth-Jenssen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025). 4) Når det gjelder valgkomiteen: Yendini Yoo Cappelen velges for to år (ny) og Sigurd Dahlseide, velges for to år (ny).

✓ **Vedtatt.**



VEDTEKTER
FOR

BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Organisasjonsnummer 921 285 442 | Geitmyrsveien 9| St. Hanshaugen| 0171 Oslo

sist endret på generalforsamling den 26.04.2022.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål

Vedtekter for Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS, organisasjonsnummer 921 285 442 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 248.000,- fordelt på 248 aksjer á kr. 1.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til selskapets forretningsfører, jf. borettslagsloven § 4-6.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(4) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeieren vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor selskapet og de øvrige aksjeeierne.

3-4 Pålegg om flytting

(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

4-2 Aksjeeierens erstatningsansvar
(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Det skal foreligge en flerårig vedlikeholdsplan, som oppdateres etter behov.

(5) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-7 (2) under.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som skyldes aksjeeiers uaktsomhet eller manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

5. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den opprinnelig fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5-2 Selskapets legalpanterett

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

6-2 Pålegg om salg
Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en leder og to andre medlemmer, og det antallet varamedlemmer generalforsamlingen bestemmer. Kun fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

7-3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

7-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

9-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

9-9 Inhabilitet og mindretallsvern

(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1583

BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Velkommen til årsmøte i BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 18:30, hos streleder Kaloudis - oppgang A, 4 etg. .

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokolfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen
8. Valg av styret, hagekomite og valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. 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 foreslår styrelederen som møteleder.

Forslag til vedtak

Aristidis Kaloudis er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokolfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Rogen Jensen som protokolfører.

Forslag til vedtak

Sigurd Klemens Dahlseide og Carl Victor Waldenstrøm er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Generaforsamling godkjenner årsrapport og årsregnskapet

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1583 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1583 Revisjonsberetning.pdf
3. Styrets årsrapport_2025_Endelig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 0 kr [sum].

Styrets innstilling

Som i alle år, foreslår styret ikke noe styrehonorar i perioden juni 2026- juni 2027.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

Sak 7

Utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen

Forslag fremmet av:

Haugen/Skjæveland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret er enig med Haugen/Skjæveland i at Geitmyrsveien 9 har store fellesarealer på loftet. Loftet over A- og B-oppgangen utgjør over 175 kvm fellesarealer utenom bodene, og over C-oppgangen nærmere 100 kvm. Dette brukes i dag hovedsakelig til adgang til boder, tørking av vask og trening/vektløfting (over A-oppgangen). Over tid er viktig at felles areal brukes på mest mulig effektiv måte og på en måte som øker inntektene til Boligselskapet vårt. Derfor støtter Styret forlaget fra Haugen/Skjæveland. Vedtak om salg av råloft og utbygging av loft i bygårder må imidlertid treffes på årsmøte og krever 2/3 flertall jf. Boligselskapets vedtekter § 9-8, eierseksjonsloven § 49 (2) og borettslagslova § 8-9. Styret har i ulike møter i perioden 2025-2026 vurdert og er enig med Haugen/Skjæveland i at utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen ikke vil ha negative konsekvenser for andre aksjonærer. Det vil fortsatt være god plass for klestørking. Utbygging vil ikke hindre fremkomst på loftet. Tre nye boder må imidlertid bygges til erstatning for de som skal bygges om. Utbygging av loft vil selvsagt medføre noe støy i byggeperioden, hovedsakelig med adkomst og tilgang til loft.

Oppsummert ser Styret positivt på denne saken - ikke minst som tiltak for å beholde familier i gården, og foreslår at generalforsamlingen støtter forslaget.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar salg av loft/fellesareal på inntil 40 kvm (over H0301/Haugen/Skjæveland) til Haugen/Skjæveland og utbygging av loft/fellesareal til utvidelse av underliggende leilighet så fremt det gjøres i tråd med gjeldende lover, regler, vedtekter og forskrifter, utbyggingen er i tråd med Byantikvarens råd og med tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, og at utbyggingen ikke har særlige negative konsekvenser for andre aksjonærer. Kjøper forplikter å betale bygging av tre nye boder for de som berøres av utbyggingen. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salg av loftet og til å inngå kjøpekontrakt med Haugen/Skjæveland. Dette forlsgat krever 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar at Haugen/Skjæveland kan gå videre med utredning av loftsutbygging over H0301, og kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for avstemming om salg og utbygging av fellesareal over leiligheten. Dette forslaget krever mer enn 50 prosent flertall.

Vedlegg

4. Forslag til sak på generalforsamling 15 juni 2026_motatt 15_05_2026 - Utbygging av loft i Geitmyrsveien 9.pdf

---

Sak 8

Valg av styret, hagekomite og valgkomite

Forslag fremmet av:
Fra valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget fra valgkomiteen. Når det gjelder valg til Styret: Styreleder Aristidis Kaloudis – ikke på valg (valgt for to år i 2025), Styremedlem Carl Wictor Waldenstrøm – valg for to år (ny), Styremedlem Roger Jensen – gjenvalg for to år (valgt for to år i 2024), 1. varamedlem – Annette Haug Kirkebøen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025), 2.varamedlem Aurora Hjort-Jenssen – valg for ett år (ny). Når det gjelder hagekomiteen: Randi Søgnen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025), Birgitte Lerheim – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025) og Aurora Hjorth-Jenssen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025). Når det gjelder valgkomiteen: Yendini Yoo Cappelen – valg for to år (ny) og Sigurd Dahlseide – valg for to år (ny).

Vedlegg

5. Innstilling fra valgkomiteen 2026.pdf

BS GJETEMYRSVEIEN 9 AS
ORG.NR. 921285442, KLIENTNR. 1583

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 329 180	1 373 827	0	1 519 160
Andre inntekter	3	798	4 685 637	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 329 978**	**6 059 464**	**0**	**1 519 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-14 850	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-18 624	-11 078	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-36 960	-35 539	0	-40 000
Konsulenthonorar		-129 171	-62 496	0	-40 000
Drift og vedlikehold	5	-246 842	-8 672 979	0	-130 000
Forsikringer		-188 108	-161 605	0	-190 000
Kommunale avgifter	6	-387 788	-357 046	0	-403 000
Energi/fyring	7	-15 936	-22 012	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 112	-82 569	0	0
Andre driftskostnader	8	-178 578	-192 843	0	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 307 969**	**-9 598 166**	**0**	**-1 036 000**
DRIFTSRESULTAT		**22 009**	**-3 538 702**	**0**	**483 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	62 045	68 579	0	5 000
Finanskostnader	10	-360 223	-369 759	0	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-298 178**	**-301 180**	**0**	**-386 000**
ÅRSRESULTAT		**-276 169**	**-3 839 882**	**0**	**97 160**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-737 143
Udekket tap:	-276 169	-3 102 739

BS GJETEMYRSVEIEN 9 AS
ORG.NR. 921285442, KLIENTNR. 1583

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 470 150	1 485 000
Tomt		165 000	165 000
Andre varige driftsmidler	12	294 906	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 930 056**	**1 650 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	77
Forskuddsbetalte kostnader		3 061	23 217
Driftskonto OBOS-banken		104 848	286 451
Sparekonto OBOS-banken		798 815	917 840
SUM OMLØPSMIDLER		**906 724**	**1 227 584**
SUM EIENDELER		**2 836 780**	**2 877 584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 249 * 1000		249 000	249 000
Udekket tap	13	-3 378 907	-3 102 739
SUM EGENKAPITAL		**-3 129 907**	**-2 853 739**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 590 603	5 680 695
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 590 603**	**5 680 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 343	26 343
Leverandørgjeld		341 423	21 686
Påløpte renter		2 318	2 458
Annen kortsiktig gjeld		0	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**376 084**	**50 627**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 836 780**	**2 877 584**
Pantstillelse		8 500 000	8 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Bs Gjetemyrsveien 9 As

Aristidis Kaloudis Roger Jensen Mario Perissutti

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	68 840
Installasjon El-bil ladeanlegg	9 000
Felleskostnader eierbrøk	569 692
Felleskostnader fastbeløp	151 800
Lån	20 328
Lånekostnader	432 720
Parkeringsleie	76 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 329 180**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettbetalinger	798
SUM ANDRE INNTEKTER	**798**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 624
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 624**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-182 535
Drift/vedlikehold elektro	-26 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 375
Kostnader dugnader	-9 946
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-246 842**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-68 855
Vann- og avløpsgebyr	-238 437
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-75 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-387 788**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 936
SUM ENERGI / FYRING	**-15 936**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-926
Vaktmestertjenester	-157 429
Renhold ved firmaer	-11 582
Andre driftskostnader	-610
Andre kontorkostnader	-5 796
Bank- og kortgebyr	-2 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-178 578**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 765
Renter av driftskonto i OBOS-banken	717
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 975
Kundeutbytte Gjensidige	13 588
SUM FINANSINNTEKTER	**62 045**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-347 986
Pantegjeldsrenter	-11 313
Pantegjeldsrenter	-924
SUM FINANSKOSTNADER	**-360 223**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 485 000
Avskrevet i år	-14 850
SUM BYGNINGER	**1 470 150**

Tomten eies av selskapet, og utgjør gnr.217/bnr.165 i Oslo kommune.
Tjenesteleilighet hvor det ikke er knyttet aksjer: nr. 21

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

ladeanlegg		
Tilgang 2025	294 906	
Avskrevet i år	0	
		294 906
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**294 906**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 14
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-5 870 256	
Nedbetalt tidligere	369 195	
Nedbetalt i år	82 089	
		-5 418 972
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-185 280	
Nedbetalt tidligere	5 646	
Nedbetalt i år	8 003	
		-171 631
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 590 603**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TCTHS-MG23V-OE4JS-CIAE3-SAI53-LJ0PE

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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 09:38:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TCTHS-MG23V-OE4JS-CIAE3-SAI53-LJ0PE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

Organisasjonsnummer 921 285 442 |Geitmyrsveien 9 | St. Hanshaugen | 0171 Oslo

Styrets årsrapport - 2025

Rapporteringen for 2025 består av revisorgodkjent årsregnskap signert av styret, revisors beretning og styrets årsrapport, som har til formål å informere aksjonærene om styrets arbeid i 2025 og andre relevante forhold.

Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS, gnr. 277, bnr. 164 i Oslo kommune består av en bygård i 5 etasjer inkludert underetasje og loft, med oppgang 9 A, B og C og inneholder nå totalt 21 aksjeleiligheter. Det er ingen ansatte i selskapet.

Autorisert regnskapsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Freserveien 1 0195, OSLO (organisasjonsnummer 934 261 585), (tlf. 22 86 59 00)

Revisor: BDO AS, Bygdøy allé 2, 0257 OSLO (organisasjonsnummer 993 606 650).

Samarbeidet med regnskapsføreren og revisor har etter styrets vurdering fungert mye bedre i den første halvdel 2026 enn i 2025. Tidligere problemer i 2025 med oppfølging av enkelte saker fra Obos eiendomsforvaltning AS, spesielt når det gjelder utarbeidelse av årsregnskap og revisorberetningen er blitt løst i 2026, og dermed er det mye lettere å rapportere og informere generalforsamlingen om økonomiske forhold i 2025.

Styrets sammensetning og møter

Boligselskapets styre i perioden 1.1.2025 til og med 21.12. 2025 har hatt følgende sammensetning:

Styreleder Aristidis Kaloudis
Styremedlemmene Mario Perissutti og Roger Jensen
Varamedlemmene: Anette Margrethe Haug Kirkebøen og Ingrid Tennøe Haugen (fra juni 2025).

Varamedlemmene er valgt for ett år. Perissutti og Jensen er valgt til juni 2026. Styreleder er valgt til juni 2027. Det var en kjønnsmessig ubalanse i styret med to kvinner (40 %) og tre menn (60 %). I 2025 har styret avholdt 10 styremøter.

HMS

Styret og hele Boligselskapet har begynt å bruke Vibbo som hovedinformasjons- og meldingskanal. I 2025 har styret sendt 22 meldinger via Vibbo. Mange av disse fikk flere kommentarer fra aksjonærene og beboerne.

Den årlige kontrollen av brannalarmanlegget for 2025 ble utført av Firesafe AS den 14. februar 2025. Kontrollen medførte ingen avvik eller anbefalinger.

Selskapet har ikke noen aktiviteter som direkte forurenser det ytre miljø utover en indirekte miljøbelastning i form av materialbruk og energiforbruket i gården.

I 2025 har Boligselskapet opplevd flere problemer med avløpsrør i gården. Styret benytter TT-teknikk som hovedleverandør for å håndtere slike hendelser. Før rehabiliteringen av avløpsrør i høst 2025 måtte styret tilkalle TT-teknikk to ganger for å løse problemer med tett avløp i de tre sokkelleilighetene og i leilighet i første etasje i oppgang B. Mer om rehabilitering av avløpsrør nedenfor.

Naboene i Geitmyrsveien 7E ønsket å fjerne grener fra to trær ved parkingsplassene i hele 2025 med HMS som hovedbegrunnelse. Dette arbeidet ble gjennomført i 2025 med egen arbeidsinnsats og i samarbeid med styre i Geitmyrsveien 7E samt i høstdugnaden.

Økonomi

Styret hadde i hele 2025 som hovedfokus å stabilisere Boligselskapets økonomi og samtidig å prioritere enkelte prosjekter for perioden 2025-2026. Styret har behandlet primært to viktige saker i perioden fra juni og fram til desember 2025, nemlig arbeidet med rehabilitering av avløpsrør i gården og installering av el-ladere i de åtte parkeringsplassene som gården disponerer. Begge sakene ble behandlet og godkjent i generalforsamlingen i juni 2025.

Årsregnskap 2025

Regnskapet for 2025 er lagt ved dokumentene til generalforsamlingen og viser et negativt årsresultat i 2025 på **kr. – 276 169**. Hvis vi tar hensyn til ekstraordinære kostnader knyttet til tetning og rehabilitering av avløpsrør (kr. 184 534) og kostnader knyttet til el-laderkonsulenttjenester fra OBOS-prosjekt i 2025 (kr. 115 538), får vi et reelt overskudd for 2025 på kr. 23 903. Samtidig fikk Boligselskapet en reduksjon av innkrevde felles utgifter i 2025 på kr. 87 460 sammenlignet med 2024, pga. lavere satser vedtatt i 2024 av det forrige styret.

Styrets konklusjon er at Boligselskapet har p.t. sunn økonomi. Samtidig er det viktig at Boligselskapet i fremtiden dekker det meste av vedlikeholdskostnader gjennom ordinære budsjettmidler. Bare veldig store (og nødvendige) prosjekter bør finansieres ved bruk av oppsparte midler (slik det var tilfellet med installering av ladestasjoner og arbeid med nedløps- og avløpsrør i 2025-2026) eller opptak av nytt lån.

Økning av felleskostnader/husleie

Styret har varslet generalforsamlingen i juni 2025 at Boligselskapets økonomi er veldig stram og at den ikke kan tåle reduksjonen av felleskostnader slik det forrige styret informerte om i årsrapporten 2024. De aller fleste kostnadsposter øker samtidig med at inntekter fra utleie av vaktmesterboligen (om lag kr. 130 000 per år) er bortfalt. Videre er det behov for å finansiere flere rehabiliteringstiltak som Boligselskapet håndterte i 2025 og bør håndtere i 2026. Derfor har styret varslet i informasjonsskrift gjennom Vibbo en økning av felleskostnader som er effektuert fra 1. januar 2026.

Andre forhold

Alle 8 parkeringsplasser var utleid hele året. Tilgang på ladding til de tre bilene som benytter de nye laderne blir oppgjort årlig.

Det er styrets vurdering at boligselskapet evner å fortsette driften og at det har en økonomi og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet, jf. aksjeloven §3-4.

Styrets arbeid i 2025

Økning av felleskostnader/husleie fra 2026

Nedjusteringen av husleien/felleskostnadene, med virkning fra 1. januar 2025 førte til en reduksjon av inntekter som Boligselskapet ikke kan tåle på lengre sikt. Derfor har styret varslet i generalforsamlingen juni 2025 at satsene for felles utgifter må øke igjen.

Endringen iverksettes fra og med januar 2026. Styrets enstemmige vedtak fra styremøtet 18. september 2025 var følgende: «*Styret vedtar økning av den faste satsen for fellesutgifter per leilighet og per måned fra kr. 600 til kr. 650 og satsene per kvm fra kr. 23 til kr. 30 per måned fra 1. januar 2026. Videre vedtar styret økning av satsen for parkeringsleie fra kr. 800 p.t. til kr. 900 per måned. Endringene iverksettes fra og med 1. januar 2026*.»

Tabellen nedenfor viser brøkfordeling per enhet:

Eiendomskode	Eiendomsnavn	Eier	Brøk
1583-1-01	Leilighet 1	Aristidis Kaloudis	0,06167294
1583-1-02	Leilighet 2	Petter Andreas Larsen	0,06822457
1583-1-03	Leilighet 3	Sissel Holm Cooper	0,06822457
1583-1-04	Leilighet 4	Mario Perissutti	0,06167294
1583-1-05	Leilighet 5	Sigurd Klemens Dahlseide	0,06167294
1583-1-06	Leilighet 6	Hans Christie Bjønness	0,06822457
1583-1-07	Leilighet 7	Carl Victor Waldenstrøm	0,03528801
1583-1-08	Leilighet 8	Kåre Agnar Syltebø	0,05182927
1583-1-09	Leilighet 9	Petter Magnus Skjæveland	0,04286131
1583-1-10	Leilighet 10	Jørgen Holten Jørgensen	0,04209912
1583-1-11	Leilighet 11	Bjørn Rask Thomsen	0,04286131
1583-1-12	Leilighet 12	Håvard Lønnestad	0,04209912
1583-1-13	Leilighet 13	Anette Margrethe Haug Kirkebøen	0,04286131
1583-1-14	Leilighet 14	Eirik Johan Basmo Ellingsen	0,04209912
1583-1-15	Leilighet 15	Ragnhild Margrethe Haug	0,04483978
1583-1-16	Leilighet 16	Yendini Yoo Cappelen	0,04483978
1583-1-17	Leilighet 17	Roger Jensen	0,04483978
1583-1-18	Leilighet 18	Betty Ingunn Lind	0,03896925
1583-1-19	Leilighet 19	Marius Lysholm	0,03896925
1583-1-20	Leilighet 20	Ragnhild Margrethe Haug	0,03896925
1583-1-21	Leilighet 21	Aurora Hjorth-Jenssen	0,01688181

Økningen i felles utgifter tar ikke hensyn til behov for større nødvendige rehabiliteringsprosjekter i fremtiden. For større rehabiliteringsprosjekter må Boligselskapet enten ta opp nye lån, eller være mye mer bevisst på prioriteringen av oppgaver og rehabiliteringsprosjekter som finansieres av de årlige budsjettene.

Vaktmesterfunksjonen

Boligselskapet leier inn vaktmestertjenester fra selskapet G-tjenester (orgnr. 997.068.149). Totale kostnader knyttet til fast avtalt og ekstraordinære vaktmestertjenester i 2025 var på kr. 157 429. Styret skal presisere flere punkter i avtalen med G-tjeneste fra 2026, bl.a. fremtidig håndtering av hageavfall, arbeidsdeling mellom vaktmestertjenester og arbeid utført under dugnader, presisering av regler for snømåking mm.

Avtalen med Aktiv Brannvern AS

Avtalen innebærer forskriftsmessig kontroll og utskifting av pulverapparatene både i fellesarealene og av ett apparat per leilighet. Avtalen fungerer tilfredsstillende og medfører at vi betaler for de

kontroller og utskiftinger som gjennomføres. Kontrollen i 2025 gikk som normalt. Kontrollen i 2026 medførte en ekstraordinær kostnad på om lag kr. 25 000 – dette vil styret rapportere mer detaljert om i neste årsrapport.

Avtalen med Firesafe AS
Avtalen innebærer bl.a. årlig kontroll av alle brannmeldere og fungerer tilfredsstillende.

Forsikringsavtale med Gjensidige via OBOS
Forsikringsavtalen med Gjensidige utgjør en betydelig kostand for Boligselskapet. I 2025 utbetalte selskapet kr. 188 108 for forsikringsavtalen.

Økning av strømkapasiteten
Flere aksjonærer har bedt om økt strømkapasitet. Styret har arbeidet i 2025 med å få avklart mulighetene for og kostnadene med utvidelse av gårdens strømkapasitet. Det viser seg at det er mulig å få utvidet strømkapasitet i oppgang B og C uten at det foretas betydelige investeringer i tilførselsnettet. Styret har siden november 2025 og utover 2026 vært i kontakt med Elektro Nettverk Service AS for å utrede nøyaktig prosess videre og kostnadsoverslag. Kostnadene knyttet til en ev. kapasitetsutvidelse bør belaste aksjonærene og ikke Boligselskapet.

Installering av ladestasjoner for elbil på parkeringsplassene
Generalforsamlingen 2025 vedtok planer for å installere ladestasjoner for biler i parkeringsplassene med en øvre budsjettgrense på kr. 350 000. Prosjektet skulle finansieres med oppsparte midler. Prosjektet ble gjennomført i høst 2025, men kostnadene belaster regnskapsåret 2026. Totalt har prosjektet kostet kr. 294 906 (faktura fra Elektro Nettverk Service AS datert 31.12.2025). I tillegg kommer kostnader på kr. 151 058 knyttet til bruk av OBOS-prosjekt som bisto styret i å realisere prosjektet fra å hente inn tilbud i april-mai 2025 til endelig befaring og godkjenning av prosjektet i januar 2026. De samlede kostnadene knyttet til bruk av OBOS-prosjekt sine tjenester etter vedtaket fra generalforsamlingen i juni 2025, var på kr. 75 370. Samtidig har Boligselskapet fått støtte fra Miljøetaten på kr. 64 000 (bokføringsdato for innbetalingen var 28.04.2026). Styret mener derfor at prosjektet er gjennomført innenfor de økonomiske rammene som var fastsatt av general-forsamlingen 2025.

Boligselskapet har i 2026 inngått avtale med CURRENT AS som leverandør av strøm til el-laderne på parkeringsplassene. Det er tre parkeringsplasser som har installert ladere i deres respektive ladestolper i 2026. Disse laderne er kjøpt og betalt av de tre aksjonærene som disponerer parkeringsplassene, og eies av dem. Ladestolpene derimot er Boligselskapets sin eiendom.

Arbeidet vedrørende nedløps- og avløpsrør i 2025
Over flere år har det vært synlige utfordringer ved nedløpsrør mot Geitmyrsveien, fra takrenne og langs yttervegg. I perioder med mye regn, om sommer og høst, har det vært synlig at våre avløpsrør ikke tar unna den vannmengden som samler seg i rørene. Vann har sprutet ut i kobling om lag en halv meter over bakkenivå. Husvegg er fortsatt misfarget i disse områder og vegg er noe skadet. Dette er et tema som styret har arbeidet med også i 2025.

Styret har igangsatt undersøkelser av saken gjennom TT-teknikk AS, ledende firma for rørinspeksjon og -fornying. Undersøkelsene som begynte i 2024 og varte til og med april 2025 har vært relativt omfattende og gått over noe tid (dette var også rapportert i årsberetningen 2024).

Resultater fra undersøkelsene var som følger:

- Da nedløpsrørene langs husvegg ikke leder vann tilstrekkelig videre, fryser dette vannet gjennom vinteren. Da første undersøkelser ble gjort var rørene fulle av is opp til midt på

husvegg. Dette er ikke heldig, da vann ekspanderer når det fryser til is, en prosess som over år vil skade rørene. – Problemet løses ved å legge varmekabel i nedløpsrøret. Dette punktet er ikke fulgt opp i 2025.

- Undersøkelser konkluderte med at rør under bygningsmassen ikke er kollapset, og avslører at problem var at røtter har vokst gjennom, eller i sprekker i rør. Vann stopper opp under gården da rør i hageområdet er fulle av røtter. – Undersøkelsene viste at det stod konstant vann i rørene ca. 6 meter fra vannlåsene.





På bildene sees hvordan røtter er trengt inn i rør og hindrer avløp.

Styret håndterte denne situasjonen som en akutt HMS-sak – i tråd med drøftingen i generalforsamlingen 2025. Tiltaket som ble gjennomført av TT-teknikk AS besto i å rense rør for røtter og deretter installere utforing i rørene (legge «strømpe»). Totale kostnader knyttet til denne rehabiliteringen var **kr. 147 162,50**.

Styret er av den oppfatning at å legge varmekabel i takrenner og nedløpsrør kan utsettes. Situasjonen med mulig is i takrenner og nedløpsrenner må likevel følges nøye, for eventuelt å legge varmekabler noe frem i tid dersom det fortsatt kommer is i disse.

Glasstaket i oppgangene A og C

Glasstakene i oppgangene A og C lekker når det regner eller snør, og dette er potensielt et alvorlig problem for hele byggkonstruksjonen. Det er allerede klare tegn på fuktskader i trappesatsene og på veggene i de to oppgangene. Disse må repareres etter at glasstakene tettes.

Styret har i sommer/høst 2025 invitert eksperter/fagfolk for å undersøke situasjonen, og for å finne ut hvordan vi kan best tette lekkasjene fra glasstakene. Særlig befaring med en konsulent fra OBOS-prosjekt i september 2025 overbeviste styret at denne er en komplisert sak som potensielt kan bli veldig dyr Boligselskapet. Styret har siden møtet med OBOS-prosjektkonsulenten jobbet med å finne enklere og smartere løsning på problemet. En av disse kan være å skape lettere tilgang til glasstakene fra innsiden av bygget – dette er nesten umulig i dag. Dette vil trolig gjør det enklere og billigere å fjerne rust fra den gamle jern-konstruksjonen og samtidig avlede vann som trenger inn i falsen i de glassprofilene videre helt ned til overgangen mellom glasstak og tilstøtende konstruksjon. Dette arbeidet er en prioritet for styrets arbeid i 2026.

***

St. Hanshaugen, 30. mai 2026

Aristidis Kaloudis Styreleder	Mario Perissuti Styremedlem	Roger Jensen Styremedlem

Forslag til sak på generalforsamlingen 15. juni for Boligselskapet Gjetemyrsveien 9B.

Finansieringsmulighet for Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 – Utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen – Konsultasjon, innspill og evt. vedtak om videre utredning

Bakgrunn
Geitmyrsveien 9 har store fellesarealer på loftet. Loftet over A- og B-oppgangen utgjør over 175 kvm fellesarealer utenom bodene, og over C-oppgangen nærmere 100 kvm. Dette brukes i dag hovedsakelig til adgang til boder, tørking av vask og trening/vektløfting (over A-oppgangen).

Ved omgjøring og salg av deler av loftet til aksjonærer med underliggende leilighet, vil Boligselskapet kunne tjene en engangssum for salg av arealet pluss økte månedlige inntekter i tråd med fordelingsnøkkelen for boligstørrelse i bygården.

Vedtak om salg av råloft og utbygging av loft i bygårder må treffes på årsmøte og krever 2/3 flertall jf. Boligselskapets vedtekter § 9-8, eierseksjonsloven § 49 (2) og borettslagslova § 8-9. Ofte gis styret fullmakt på årsmøtet til å gjennomføre salg av loftet og til å inngå kjøpekontrakt med kjøper.

Utbygging av loft over Haugen/Skjæveland H0301 i B-oppgangen av loft fører ikke til særlige negative konsekvenser for andre aksjonærer. Det vil fortsatt være god plass for klestørking. Utbygging vil ikke hindre fremkomst på loftet. Tre nye boder må bygges. Utbygging av loft vil utgjøre noe støy i byggeperioden, hovedsakelig med adkomst og tilgang til loft.

På loftet over A- og B-oppgangen er det videre god plass til å bygge tre nye boder på ledig plass.

Omfang og størrelse på loft/fellesareal for mulig salg og utbygging
Relevant loftsareal for utbygging for Haugen/Skjæveland utgjør fra murvegg på høyre side ved inngang loft fra bakdøren i B-oppgangen, (se hvit murvegg på høyre side i bilde 1 nedenfor), inntil brannveggen mot C-oppgangen (hvit murvegg i enden av loftet). Videre vil arealet omfatte de to bodene som ligger på østsiden, se bilde 1, og en bod på vestsiden inntil pipa, se bilde 2. Boden på nordsiden av pipa i bilde 2 disponeres i dag av Haugen/Skjæveland og ville inngå i en eventuell utbygginng. Bilde 3 nedenfor gir et omtrentlig bilde av hvordan mulig utbygging kan gjøres. Areal som medregnes er standard fra 1,9 m takhøyde og oppover. Ifølge befaring og oppmåling av loftsutbygger-spesialist/tømrer i mai, vil utbygget område kunne utgjøre ca 35-40 kvm.

Byggetillatelse og Byantikvarens råd
05.05.26 var vi i kontakt med Byantikvaren per telefon, som opplyser at Geitmyrsveien 9 er oppført på Gul liste som Kommunalt listeført. Byantikvaren opplyste at det mest sannsynlig vil være tillat å bygge ut loft så lenge dette gjøres på en helhetlig måte for hele bygget. Byantikvaren opplyste om at stilen for nye vinduer på taket vil være tilsvarende typen som er på bygårdene i Lindernkvartalene, Ullevål hageby og torshovgårdene. Det ble videre opplyst om at takterrasse ikke vil tillates. Stilen på nye takvinduer vil bestemmes av Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten. Se vedlegg under med utklipp fra Loftsveileder for eksempel om hvordan nye vinduer kan se ut, ref uttalelse fra Byantikvaren om Lindernkvartalene.

Byggeteknisk og brannsikkerhet
I mai 2026 har vi hatt befaring av to spesialister på loftsutbygging, tømrermester Kenneth Werner og De forenede Snekkere. Begge utbyggerne opplyste under befaringen at det byggeteknisk vil la seg gjøre å bygge ut loft over leiligheten i H0301 i 9B /Haugen/Skjæveland og at det ikke er noe byggeteknisk eller brannsikkerhetsmessig som tilsier at det ikke kan gjøres. Se vedlegg fra tømrermester Kenneth Werner.

Bygging og flytting av tre boder
Loftsutbygging over Haugen/Skjæveland leilighet H0301 vil kreve at tre boder må flyttes. Det foreslås at det bygges tre nye boder på ledig plass på venstre side av T-krysset som loftet over oppgang A og B utgjør, hvor det er ledig plass, og at dette bekostes av loftsutbyggerne/Haugen/Skjæveland. Bodene vil trolig bli større en aksjonærenes boder i dag, da det vil være et større område med høyere og rett tak på de nye bodene og ikke skråtak som i dagens boder.

Loftsveileder for loftsutbygging (Ny revidert august 2025)
Oslo kommunes Loftsveileder - om arkitektonisk kvalitet og bevaringsverdi ved utbygging av loft (Revidert august 2025. Veiledning til plan- og bygningsloven. Utgitt av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren) vil stå sentralt og være veiledende for utbyggingen av loftet i Geitmyrsveien 9b. Se utklipp under som gjelder byggestilen for vår bygård.

Til informasjon om etablering av nye boenheter på loft
I følge Oslo kommunes loftsveileder påpekes det på side 19 at «det stilles i utgangspunktet krav om heis i boligbygning når det opprettes ny boenhet på loft i bygninger med tre etasjer eller flere.»

Vi vil gjerne konsultere aksjonærer om det er interesse for dette forslaget, om det er motstand og om det er noe aksjonærer lurer på.

Forslag 1 til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Haugen/Skjæveland kan gå videre med utredning av loftsutbygging over H0301, og kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for avstemming om salg og utbygging av fellesareal over leiligheten.

Forslag 2 til vedtak: Generalforsamlingen godtar salg av loft/fellesareal på inntil 40 kvm (over H0301/Haugen/Skjæveland) til Haugen/Skjæveland og utbygging av loft/fellesareal til utvidelse av underliggende leilighet så fremt det gjøres i tråd med gjeldende lover, regler, vedtekter og forskrifter, utbyggingen er i tråd med Byantikvarens råd og med tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, og at utbyggingen ikke har særlige negative konsekvenser for andre aksjonærer. Kjøper forplikter å betale bygging av tre nye boder for de som berøres av utbyggingen. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salg av loftet og til å inngå kjøpekontrakt med kjøper.

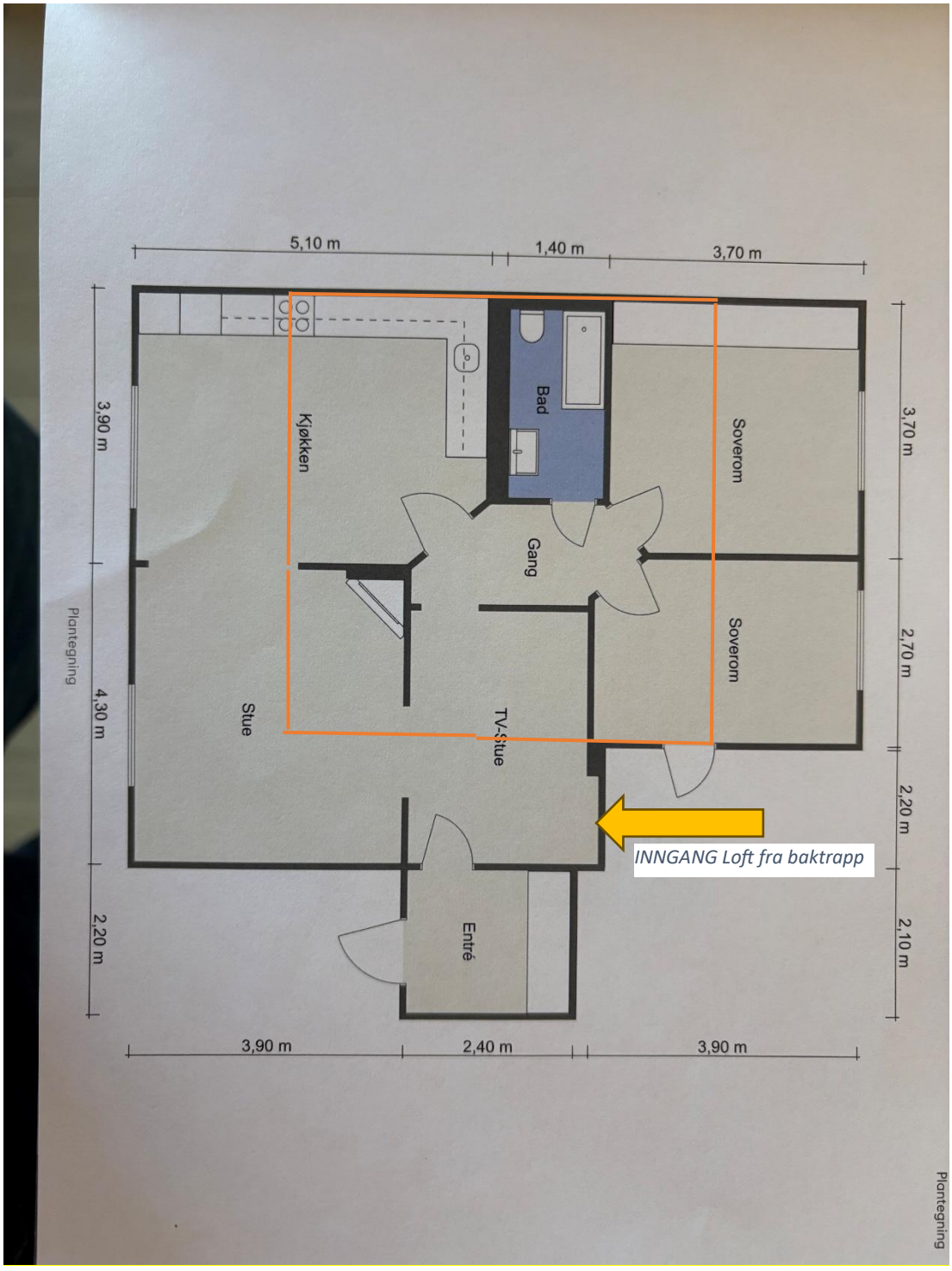
Bilde 1 - Loft - nordøst



Bilde 2 - Loft - nordvest



Bilde 3 - Plantegning leilighet H0301 – Avgrenset cirka område i oransje som vil utgjøre utbygget loft, ca 35-40 kvm. Regnes fra 1,9 m takhøyde og oppover.



Vedlegg

Utklipp fra Oslo Kommunes Loftsveileder om byggestilen for Geitmyrsveien 9, som er nybarokk (side 27).

8.2. Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910-1930

Inntil krakket i 1899 hadde byutviklingen i Kristiania i hovedsak foregått på enkelttomter innenfor kvartaler innrammet av rette gateløp. Denne formen for byutvikling, sammen med 1800-tallets fasadearkitektur og de mørke, trange bakgårdene, ble nå forkastet som foreldet og uakseptabel. På ubebygd grunn i byens randsoner kunne nye idealer realiseres fullt ut. Kommunen påtok seg en aktiv rolle som grunneier og planlegger, og delvis også som byggherre. Store sammenhengende arealer ble ervervet for å muliggjøre en bebyggelsesstruktur som kunne gi mer lys, luft og gode uterom, uten det tydelige bakgårdspreget fra 1800-tallets karrébebyggelse.

Perioden preges både av nybarokk og nyklassisistisk arkitektur. Felles for de to bygningsstilene, slik de fremtrer i større, sammenhengende utbygginger, er helhetlige gatebilder og romvirkninger. Lavere bebyggelse, sjelden mer enn tre etasjer, bidrar til et åpnere bybilde. Dette gir også mer lys ned i de store og ofte grønne gårdsrommene, som gjerne er halvoffentlige soner med gjennomgående gangveier eller passasjer. Det tidligere skillet mellom "forside og bakside" er langt på vei opphevet; fasadene er relativt likt utsmykket mot gaten og mot gårdsrommet. Ofte er også arkitektonisk berikende elementer som gavlmotiver eller tårn, plassert på gårdsfasadene der inngangene til leilighetene ligger.

Innenfor de to bygningsstilene er det en viss forskjell på takene. I nybarokken er takene brattere; valmtaket og mansardtaket er vanlige former. I mansardtakene er nedre del av loftet utnyttet til boligformål, med arker som er ordnet i takt med vinduene i etasjene under. I nyklassisismen blir takene slakere og takflatene er mindre synlige sett fra gatenivå. Loftene har som oftest vært i bruk som boder og tørkeloft.

Tidsperioden er preget av sosial boligbygging med små leiligheter, gjerne toroms. Her kan utvidelse av eksisterende leiligheter til loft være svært aktuelt, fremfor å etablere selvstendige boenheter. Loftene representerer derfor en viktig ressurs for heving av bokvaliteten.

Særlig på de bratte takene fra nybarokken blir elementer i takflaten svært synlige og derfor viktige deler av arkitekturen. Takflater rundt elementer over gesimsen, som gavler eller tårn, avvalmede endetakflater eller sprang i takflaten er sårbare områder. Innenfor disse områdene kan nye elementer vanskelig settes inn uten å svekke den opprinnelige arkitekturen. Likeså bør det vises forsiktighet i takets øverste felt. Mens arker under visse forutsetninger kan plasseres innenfor et bratt nybarokktak, er de slakere nyklassisistiske takene svært sårbare for synlige, oppstikkende elementer. Her er den ubrutte hovedgesimsen, som danner bygningens avsluttende silhuett, arkitektonisk viktig.

For begge stiltypene er de sårbare områdene de samme enten taket vender mot gaten eller mot gårdsrommet. Kombinasjonen av større avstand mellom bygningsvolumene, lavere etasjeantall og mer offentlig tilgjengelige gårdsrom, gjør takflatene mer synlige og dermed mer sårbare for nye inngrep - enn for eksempel i den tette murbyen fra 1800-tallet.





Bilde 1: Hagebybebyggelse i Lindern hageby
Bilde 2: Takvinduer i mansardtak på Lindern
Foto: Plan- og bygningsetaten

TKW TØMRERMESTER
KENNETH WERNER AS

Redegjørelse etter befaring

Oslo, 11/05-26

Viser til befaring av loftsareal i Geitemyrsveien 9B

Vi har lang erfaring med slike tiltaket fra Lindernkvartalet, Sagene, Torshov og Grunerløkka.

Vi har bygget ut et sted mellom 25-30 loft.

Kan etter dette gå god for at deres loftareal egner seg veldig godt for å bygge ut til ny boenhet.

Mvh Kenneth Frostrud Werner

47365070

Medlemsbedrift hos:

BYGGMESTERFORBUNDET
REGION ØST

Til styret i Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling i Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS 15. juni 2026

Styret

Styreleder Aristidis Kaloudis – ikke på valg (valgt for to år i 2025)

Styremedlem Carl Wictor Waldenstrøm – valg for to år (ny)

Styremedlem Roger Jensen – gjenvalg for to år (valgt for to år i 2024)

1.varamedlem – Annette Haug Kirkebøen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025)

2.varamedlem Aurora Hjort-Jenssen – valg for ett år (ny)

Hagekomiteen

Randi Søgnen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025)

Birgitte Lerheim – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025)

Aurora Hjorth-Jenssen – gjenvalg for ett år (valgt for ett år i 2025)

Valgkomiteen

Yendini Yoo Cappelen – valg for to år (ny)

Sigurd Dahlseide – valg for to år (ny)

Oslo, 31. mai 2026

Inger Johanne Rein

Jenny Ann Hammerø

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 1583 **Selskapsnavn:** BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim