

# Tilstandsrapport

Vetlandsveien 54 A, 0685 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 144, bnr. 1133

# Andelsnummer 230

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 14283-2170

Eiendomsverdi ref nr: DV3223

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

[olav@ramstadtakst.no](mailto:olav@ramstadtakst.no)

950 40 937



RAMSTAD TAKST



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i god stand og er delvis betydelig oppgradert. Innvendige overflater, kjøkken og innvendige dører er fra 2026. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass fra 2016. Badet er fra 2008 og er oppgradert i regi av borettslaget. Pipe er oppgradert i 2021 i regi av borettslaget. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i 2026. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og med flere nyere oppgraderinger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat.  
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.  
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.  
Eiendommen ligger i et område som er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon.  
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.  
Innvendige dører er profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ferdigattest.  
Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2008.  
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.  
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.  
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).  
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereider.  
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og rustfrie rør.  
Innvendige avløpsrør er av plastrør.  
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.  
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2026.  
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

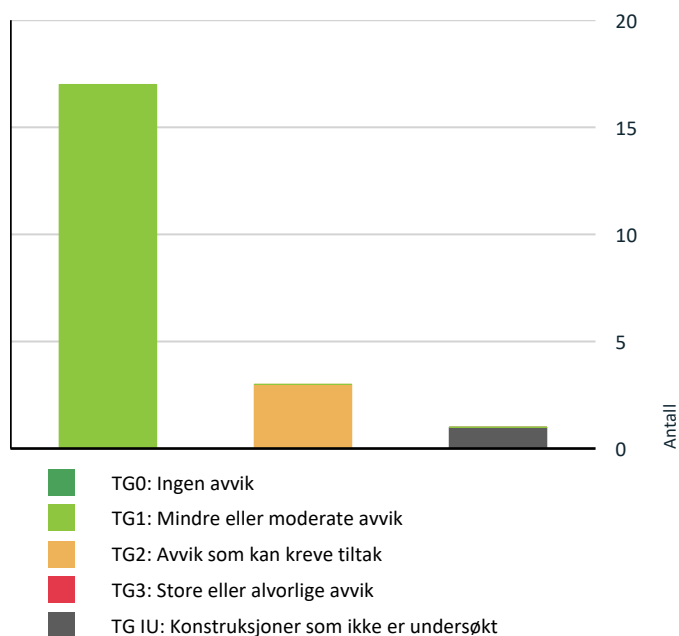
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bad. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1961

## UTVENDIG

### **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

#### Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Ytterdører**

#### Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

### **Ytterdører - 1**

#### Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

#### Beskrivelse

Det er balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

## INNENDIG

### **Overflater - gulv**

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier

### **Overflater - vegger og himlinger**

#### Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier

### **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

#### Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.  
Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken.



### **Radon**

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### **Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

#### Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

### **Innvendige dører**

#### Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører fra 2026.

### **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.  
Det foreligger ferdigattest.

Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

### **Overflater, vegger og himling**

#### Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

### **Overflater gulv**

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge eier er innredning med nedfelt servant fra 2026.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

## Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereider.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og rustfrie rør.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 forenklete 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

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bad. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

## 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bad. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2008.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# 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

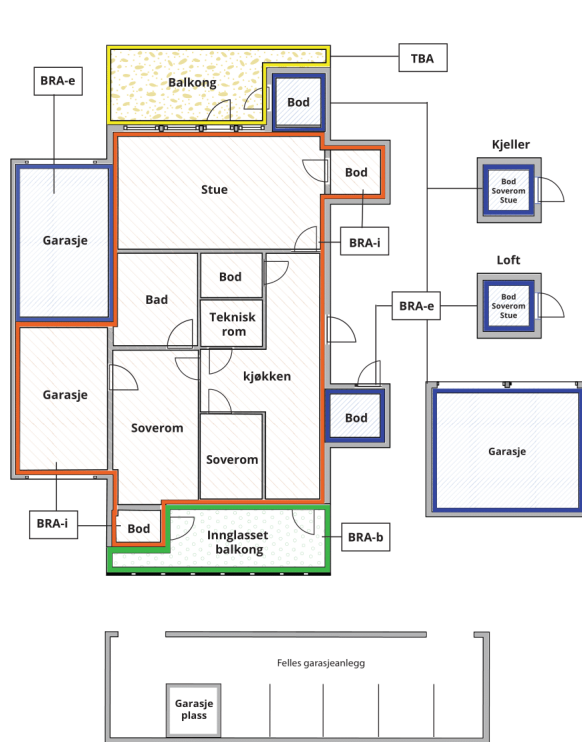
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 70                            |                             |                            | 70  | 8                               |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue |                             |                            |
| Kjeller   |                                                    | Bod, bod 2, bod 3           |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 04.9.2026 | Olav Ramstad       | Takstingeniør |
|           | Nurgul Myrzabayeva | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 144  | 1133 |      | 0    | 36611.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vetlandsveien 54 A

### Hjemmelshaver

Solhøgda Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                 | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter               |
|------------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------------------------------|
| H0202/SOLHØGDA<br>BORETTSLAG | 950130156 | H0202     |                  | Myrzabayeva Nurgul, Yiliyaer<br>Tuerxun |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer |
|--------------|
| 230          |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse  |      |                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Tegninger         |      |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |      |                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Eier              |      | Som fremviste og ga opplysninger. | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

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

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

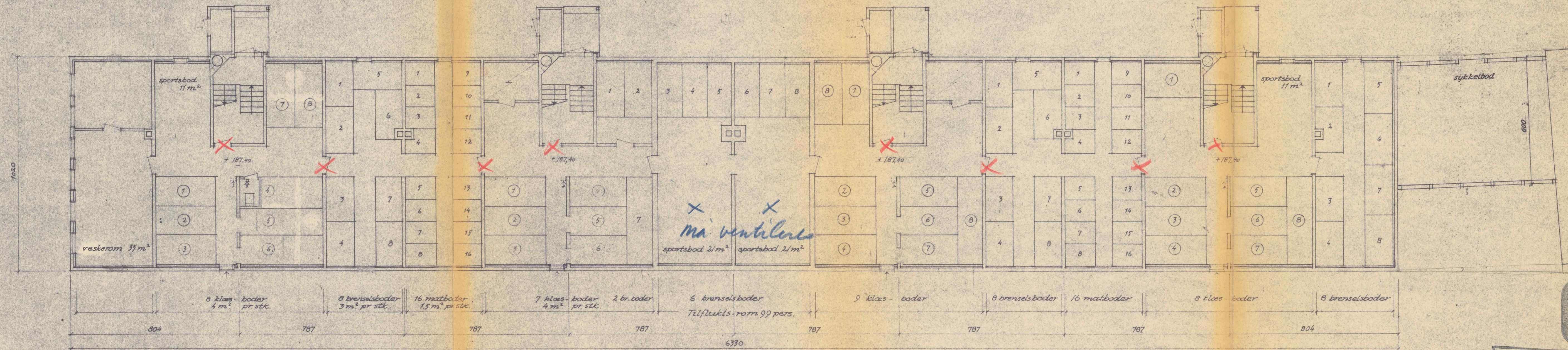
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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





330

329

OSLO AVVIKSKONTROLL  
4 MAR 1959

OBOS OPPSAL FELT A

Blokk 329-330 (R)  
Kjellerplan

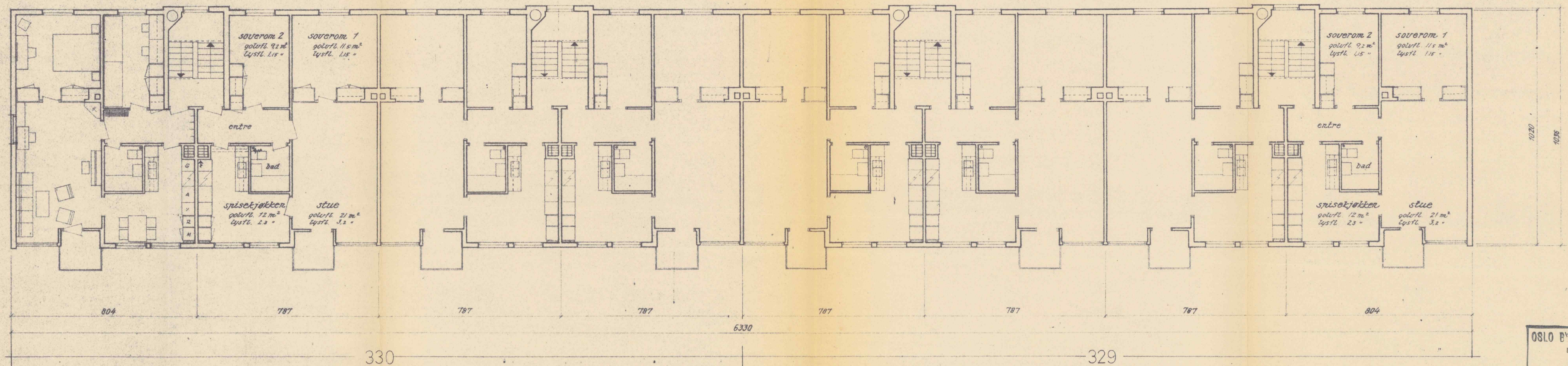
MÅL 1:100  
TEGN. NR. 156

BOLIGDIREKTORATET  
BOLIGKONTØRET

OSLO  
Tlf. 33 22 70

12.6.1958



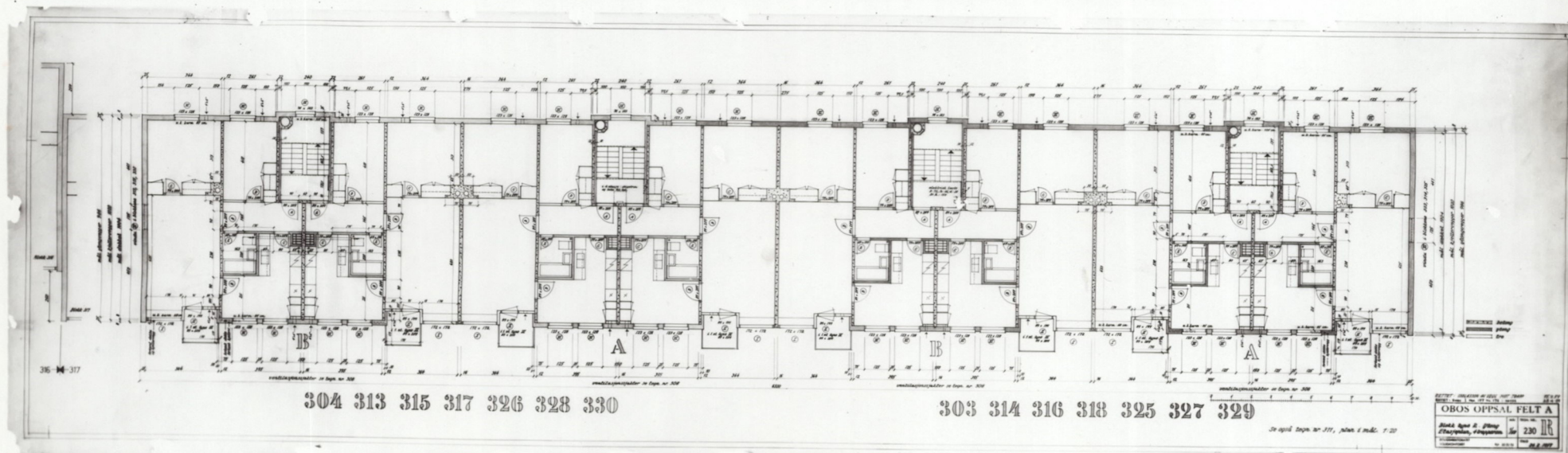
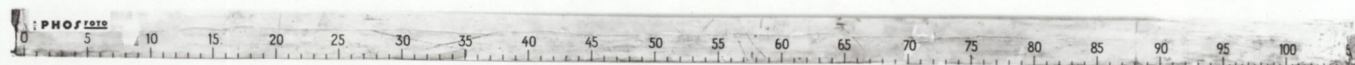


OSLO BYGGERIKONTOR  
4 MAR 1959

| OBOS OPPSAL FELT A                 |  |       |           |
|------------------------------------|--|-------|-----------|
| Blokk 329-330                      |  | MAL   | TEGN. NR. |
| Etasjerplan                        |  | 1/100 | 157       |
| BOLIGDIREKTORATET<br>BOLIGKONTORET |  | OSLO  | 6.2.1959  |



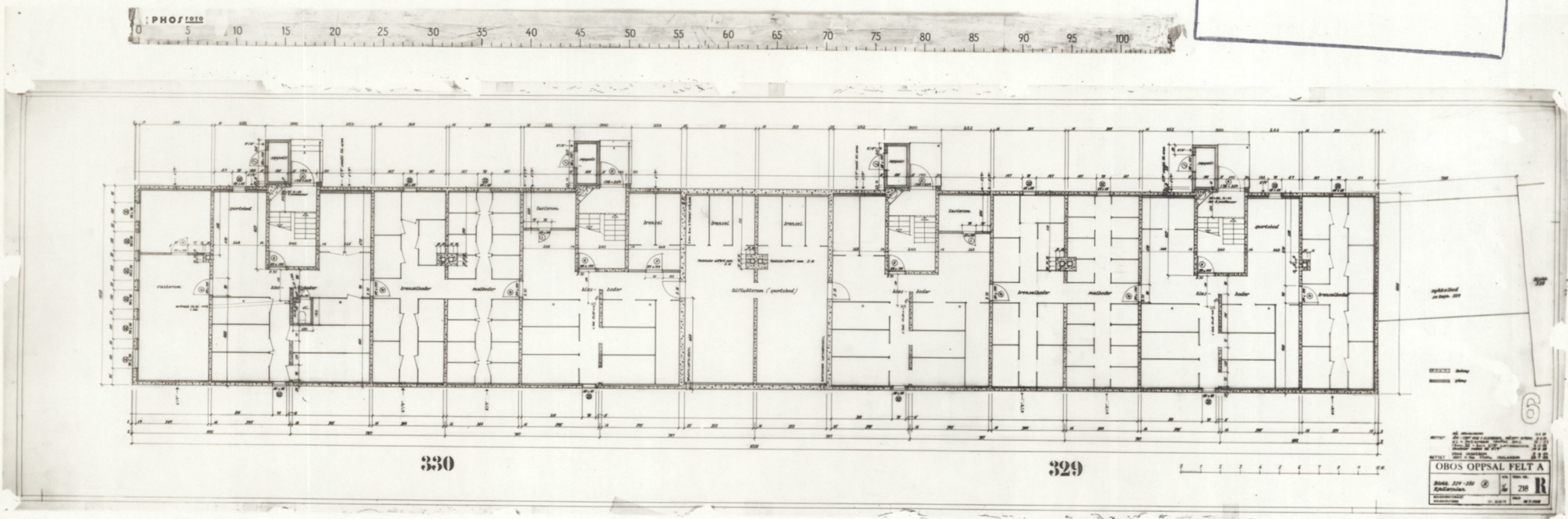
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
26 MAR 1962



Film- og lesekopi er kontrollert,  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og approberte arbeid.  
31.3.64. O.V.

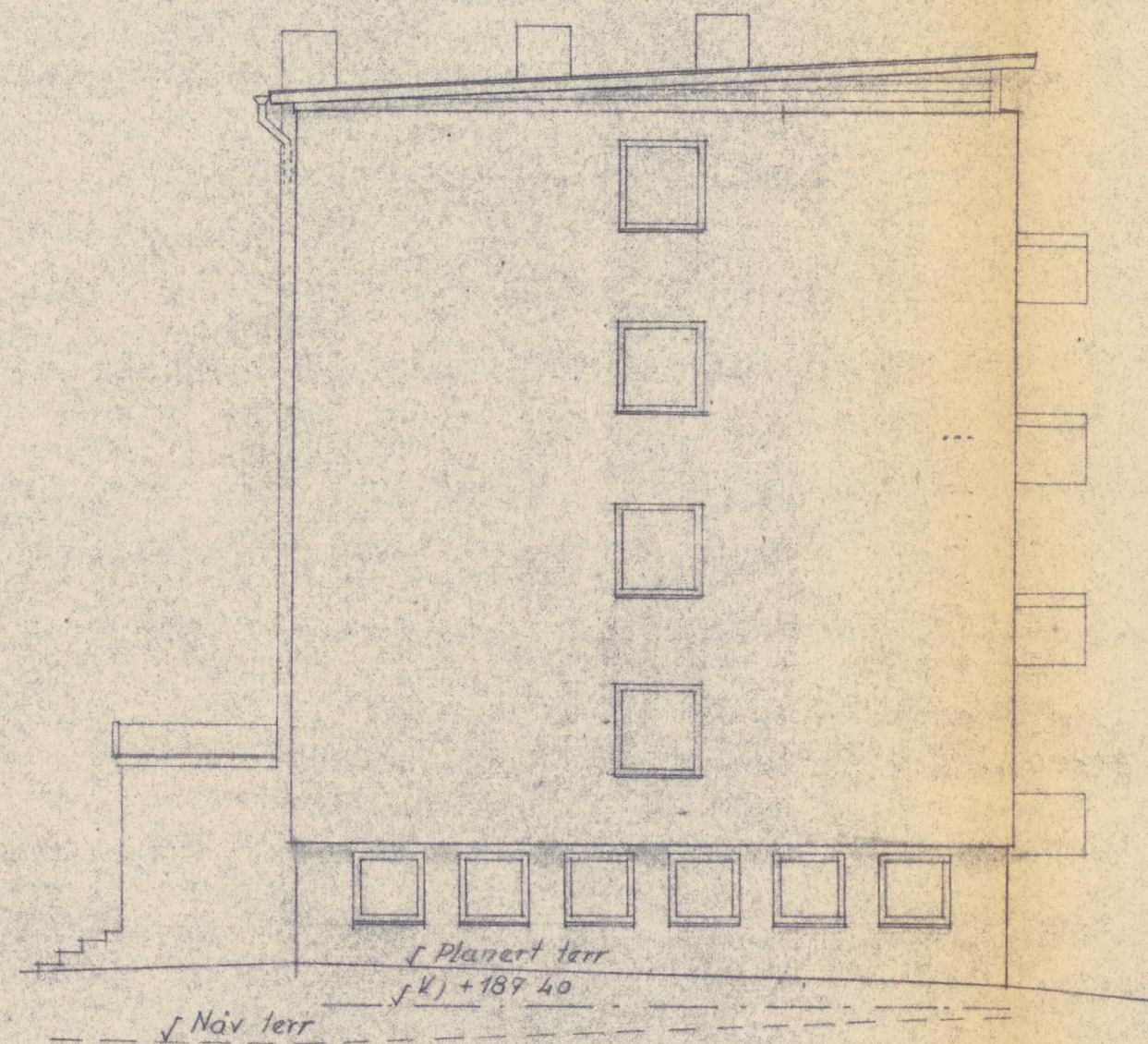
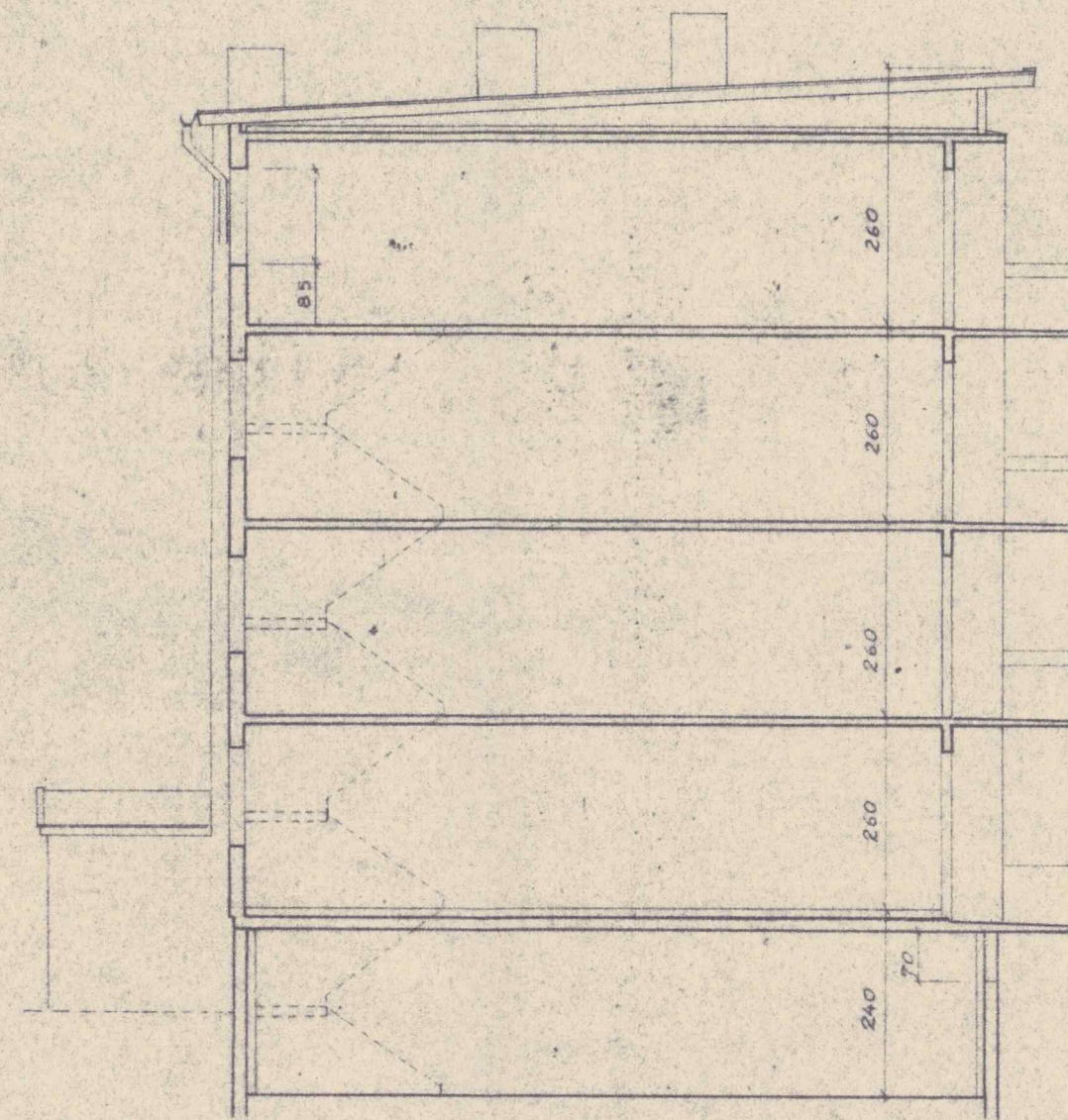


OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
26 MAR 1962

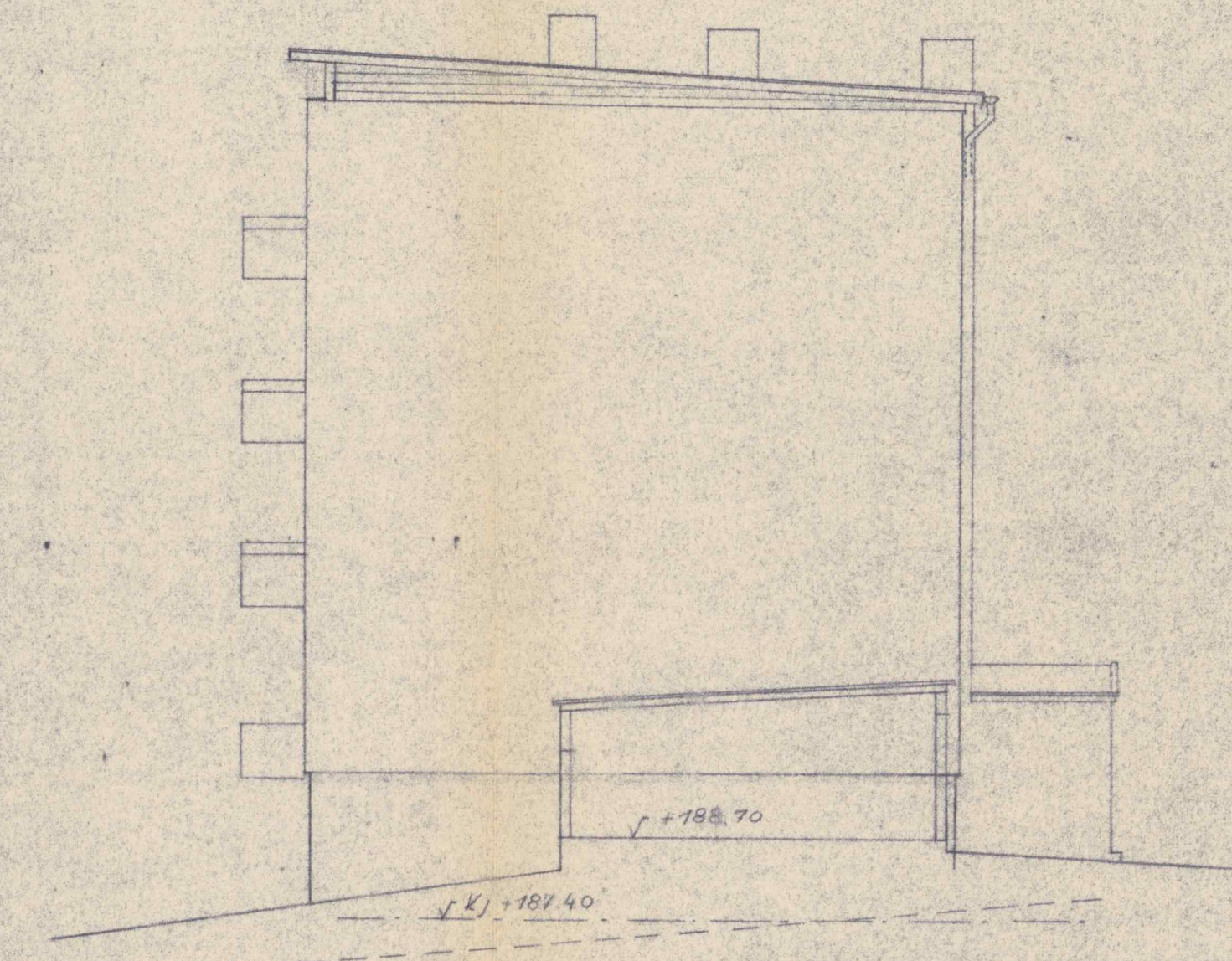


Film- og lese kopi er kontrollert,  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og approberte arbeid.





330  
Nordgavl



329  
Sydgavl

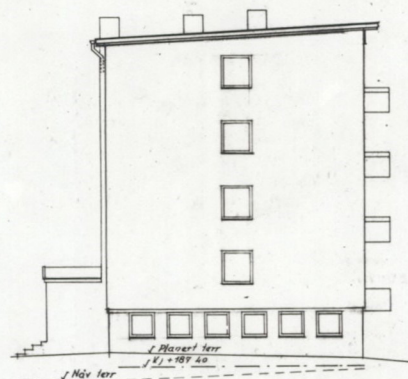
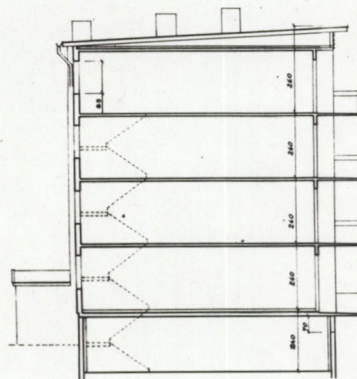
OSLO  
4 MAR 1959

# OBOS OPPSAL FELT A

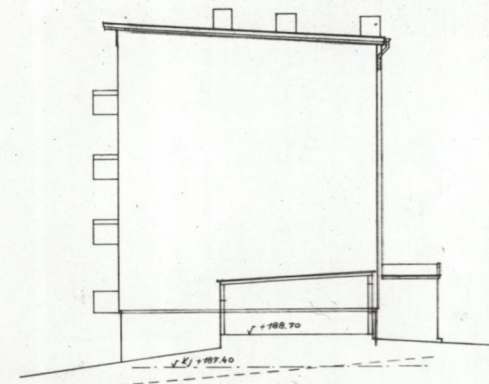
|                                    |               |                   |           |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-----------|
| Blukk 329-330<br>Snitt gavl        | MAL<br>1:100  | TEGN. NR.:<br>158 | R         |
|                                    |               |                   |           |
| BOLIGDIREKTORATET<br>BOLIGKONTORET | TLF. 33 22 70 | OSLO              | 12.6.1958 |



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
26 MAR 1962



330  
Nordgavl



329  
Sødgavl

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

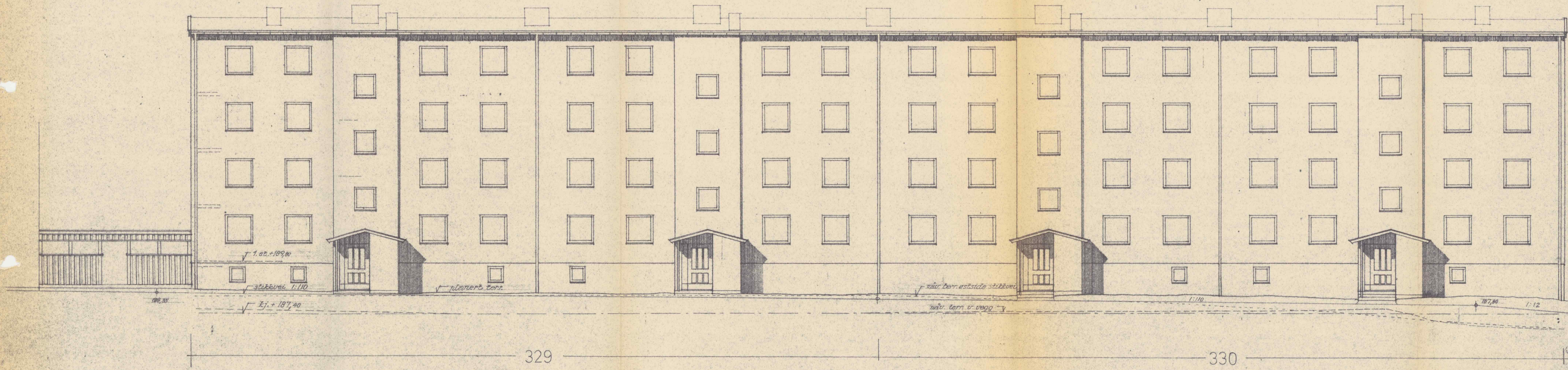
8

| OBOS OPPSAL FELT A |   |                 |           |
|--------------------|---|-----------------|-----------|
| Blokk 329-330      | ② | MÅL             | TEGN. NR. |
| Snitt gavler       |   | 1:100           | 158       |
| BOLIGREKTORENET    |   | BOLIGREKTORENET |           |
| Tlf. 25 22 70      |   | OSLO 12.0-1958  |           |

Film- og lesekopier er kontrollert,  
og er i overensstemmelse med  
det utførte og approberte arbeid.

31.3.64. O.V.





9

OSLO BY  
4 MAR 1959

| OBOS OPPSAL FELT A                 |               |                     |   |
|------------------------------------|---------------|---------------------|---|
| BLOKK 329-330                      | MAL           | TEGN. NR.           | R |
| Østfasade                          | 1/100         | 159                 |   |
| BOLIGDIREKTORATET<br>BOLIGKONTORET | TLF. 33 22 70 | OSLO<br>29. 1. 1959 |   |



|                |                                               |           |         |         |           |
|----------------|-----------------------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|
| Arbeidssted    | 144/989 bl.R. 329-330 Vetlandsvn              | Journalnr | 58/1583 | Tegn.nr | 1-2-3-4-5 |
| Arbeidets art  | Oppsal.<br>Bybygge                            | Innlevert | 19/6-58 |         |           |
| Bygningens art | Boligblokk                                    |           |         |         |           |
| Byggherre      | O B O S, Torggt. 17. Oslo.                    |           |         |         |           |
| Byggemelder    | Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegt.1. |           |         |         |           |

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

RGO/Krw

Det vises til byplankontorets uttalelse av 17/6 1958 som er påheftet områdekartet.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som i møte den 13/8 1958 fattet følgende vedtak:

1. Under henvisning til bygningsvedtekt § 113 og § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at byggemeldte 12 stk. boligblokker på g.nr. 144, b.nr. 989 felt A ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114.  
Det må innsendes for godkjennelse tegning og detaljert redegjørelse for de foreslåtte ytterveggskonstruksjoner av tre.
2. Bygningsrådet godkjenner de på tegningene viste dobbeltbalkonger på betingelse av at balkongfremspring ikke blir over 135 cm fra yttre veggliv og på betingelse av at avdeling på balkongen ikke utføres av "tett" vegg, men med ugjennomsiktig glass eller lign.
3. For samtlige blokkers vedkommende forutsettes innsatt dør mellom kjøkken og stue.
4. Røykpipe tillates ikke feiet fra bod. Angående plasering av feieluker må det konfereres med brannvesenets fyringsavdeling.
5. Vedrørende røykpiper i tilfluktsrom må det konfereres med Sivilforsvaret og dets pålegg følges.

Vedtaket punkt 2 er av helserådets representant anket til Kommunal- og Arbeidsdepartementet.

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 26/6- og 3/7 1958.

Det må snarest mulig innsendes uttalelse fra Sivilforsvaret vedrørende røykpiper i tilfluktsrom.

Taket må tekkes med farget papp.

Byggearbeidet forutsettes utført på en slik måte at eksisterende vegetasjon blir minst mulig skadet. Det må snarest mulig konfereres med Parkvesenet.

Forøvrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt pkt. 1 og 7.

Fortsettes



Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- ☒ A. Ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. ~~Arbeidstillatelse foreligge fra Byggløyvekontoret, Klengenbergt. 4, III. \* 41.01.50.~~ **tegninger, være stemplet R. Amundsensgt. 4.**
- ☒ C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- ☐ D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.

- ☒ G. anke til Kom.-og Arbeidsdepartementet være avgjort, jfr. foranst.
- ☒ H. tegning og redegjørelse for de foreslåtte ytterveggskonstruksjoner av tre være godkjent, jfr. foranst.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.
- ☐

Oslo, bygningskontrollen, den

2. september 1958.

Y. Riis  
bem

R. Glasö-Olsen



## Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

## Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot villi. Utføres etter konsulanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innbygde) rørledninger gjennom-bryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røyk-pipe.

Feierluker må plasseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

Levningshus med mer enn en leilighet må hoved-inngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreeer må ha en minstebredde av

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K-verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet.

Sålbekk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitær-anlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»



Oslo kommune  
Bygningskontrollen.  
Trondheimsveien 5.

RGO/Krw

Jnr. 58/1583

Til Boligdirektoratet,  
Boligkontoret,  
Grubbegaten 1, O s l o.

Ad. g.nr. 144, b.nr. 989 bl.R. 329-330, Vetlandsveien, Oppsal  
tilhørende Oslo bolig og sparelag.

---

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempelnr. 6,7,8,9 og 10  
samt byggemeldingsskjema av 20/2 1959 approberes.

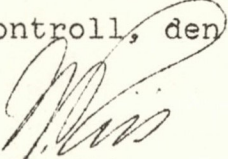
Ved innsendelse av redegjørelse for konstruksjoner, må det med  
horisontal- og vertikalsnitt redegjøres for utførelsesmåten for  
de veggpartier hvor de forskjellige ytterveggskonstruksjoner støter  
sammen.

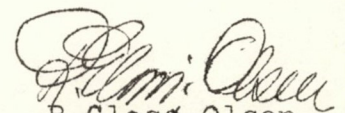
De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen før de er  
stemplet godkjent av Byggeløyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 1,2,3,4 og 5  
utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll, den 11. mars 1959.

  
Y. Riis  
bem

  
R. Glasø-Olsen





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III \* OSLO 1

TB/SS

Nytt telefon nr.

20 72 10

**KOPI**

Oslo, den 16/12-68

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.144, bnr.989, blokk R.329-330, Vetlandsvn.  
Arbeids art 56 A+B, 54 A+B.

Nybygg.  
Bygningens art

Boligblokk  
Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.  
Byggemelder

Boligdirektoratet, Boligkontoret, Grubbegaten 1.  
Ansvarshavende

Siv.ing.Kjell Riiser-Helle, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgaten 12,  
Oslo 1.

Journalnr.

58/1583

Avsluttende synsforretning

24/3-64

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Distriktsingeniør  
**T. Busch**

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



# Egenerklæring

Vetlandsveien 54 A, 0685 OSLO

09 Sep 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Vetlandsveien 54 A

**Postadresse**

Vetlandsveien 54 A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2026.07.01

**Har du selv bodd i boligen?**☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ca 3 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

**Selger**

Yiliyaer, Tuerxun

**Selger**

Myrzabayeva, Nurgul

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2017
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Gjennom borettslaget ( byttet alle vinduer balkongdør )
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
PALMGREN AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?





☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stue- synke take satte opp LED spotter og ledstripper . Byttet alle stikkontakter til M/j stikk . Kjøkken- synke takke satt opp LED spotter . Satte opp stikkontakter , komfyrvakt Entre - satte opp lampe og 1 stikk og dimmer Sove 1/ 2 satte opp stille og byttet lampe , dimmer Sikringsskap byttet alt til jordfeilautomater

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikeren Drammen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet VVB på kjøkken





13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Proff VVS Salim

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitering av piper 2021 av gjennom borettslag.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til





## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



# Egenerklæringsskjema

Name

**Nurgul Myrzabayeva**

Date

**2026-09-09**

Name

**Tuerxun Yiliyaer**

Date

**2026-09-09**

Identification



Nurgul Myrzabayeva

Identification



Tuerxun Yiliyaer

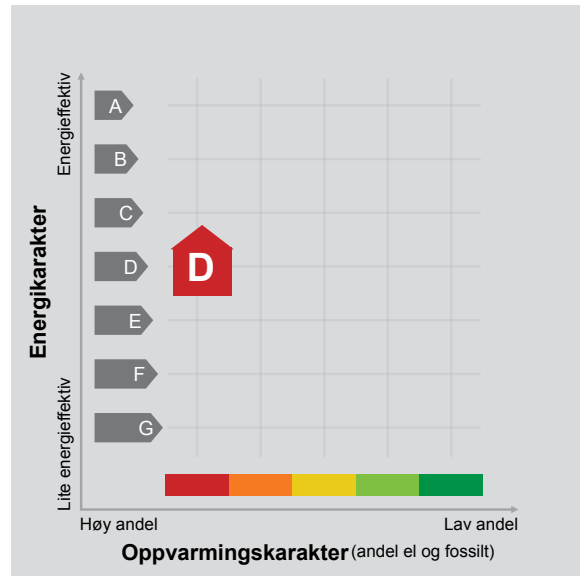


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester SOLHØGDA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 24                                 |
| Postnummer                 | 0685                               |
| Sted                       | OSLO                               |
| Kommunenavn                | Oslo                               |
| Gårdsnummer                | 144                                |
| Bruksnummer                | 1133                               |
| Seksjonsnummer             | —                                  |
| Andelsnummer               | —                                  |
| Festenummer                | —                                  |
| Bygningsnummer             | 80322798                           |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-212437           |
| Dato                       | 11.12.2025                         |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                   |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1961  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 70  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.







## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

| Adresse           | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Vetlandsveien 60A | 80322801       | H0201             | 0              | 0           | 217          |
| Vetlandsveien 54B | 80322798       | H0201             | 0              | 0           | 227          |
| Vetlandsveien 58B | 80322801       | H0201             | 0              | 0           | 219          |
| Vetlandsveien 56A | 80322798       | H0201             | 0              | 0           | 225          |
| Vetlandsveien 58A | 80322801       | H0201             | 0              | 0           | 221          |
| Vetlandsveien 60A | 80322801       | H0202             | 0              | 0           | 218          |
| Vetlandsveien 54B | 80322798       | H0202             | 0              | 0           | 228          |
| Vetlandsveien 56B | 80322798       | H0202             | 0              | 0           | 224          |
| Vetlandsveien 58B | 80322801       | H0202             | 0              | 0           | 220          |
| Vetlandsveien 54A | 80322798       | H0202             | 0              | 0           | 230          |
| Vetlandsveien 56A | 80322798       | H0202             | 0              | 0           | 226          |
| Vetlandsveien 60B | 80322801       | H0202             | 0              | 0           | 216          |
| Vetlandsveien 58B | 80322801       | H0301             | 0              | 0           | 335          |
| Vetlandsveien 60A | 80322801       | H0301             | 0              | 0           | 333          |
| Vetlandsveien 58A | 80322801       | H0301             | 0              | 0           | 337          |
| Vetlandsveien 56A | 80322798       | H0301             | 0              | 0           | 341          |
| Vetlandsveien 54B | 80322798       | H0301             | 0              | 0           | 343          |
| Vetlandsveien 56A | 80322798       | H0302             | 0              | 0           | 342          |
| Vetlandsveien 60A | 80322801       | H0302             | 0              | 0           | 334          |
| Vetlandsveien 56B | 80322798       | H0302             | 0              | 0           | 340          |
| Vetlandsveien 60B | 80322801       | H0302             | 0              | 0           | 332          |
| Vetlandsveien 54B | 80322798       | H0302             | 0              | 0           | 344          |



| Adresse           | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Vetlandsveien 54A | 80322798       | H0302             | 0              | 0           | 346          |
| Vetlandsveien 58B | 80322801       | H0302             | 0              | 0           | 336          |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1961          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

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

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 62 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 11 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 70 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 70 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 168 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,29 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,20 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 15,8 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,06 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 205,5 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %             |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %             |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,70 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 90 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²         |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C         |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %           |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C         |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²          |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)   |

| Driftstider, antall timer i døgn med drift |      |
|--------------------------------------------|------|
| Driftstid ventilasjon                      | 24 h |



|                      |      |
|----------------------|------|
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling    | 24 h |
| Driftstid lys        | 16 h |
| Driftstid utstyr     | 16 h |
| Driftstid varmtvann  | 16 h |
| Driftstid personer   | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk     |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming       |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 21.6.2023        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

#### Beregningsprogram



|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                     |
| Versjon                                                  | 6.017                      |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne            |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk<br>timesberegning |

#### Energirådgiver

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

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

##### Netto energibudsjett

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Romoppvarming          | 84,3 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme      | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                 | 10,3 kWh/år  |
| Pumper                 | 0,0 kWh/år   |
| Belysning              | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov | 153,3 kWh/år |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 11 618 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 165,98 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 8 871 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 165,98 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 11 618 kWh/år                   |

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 11 618 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år      |
| Biobrensel       | 0 kWh/år      |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 11 618 kWh/år |

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





# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 195

SOLHØGDA BORETTSLAG



# Velkommen til årsmøte i SOLHØGDA BORETTSLAG

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:

14. april 2026 kl. 18:00, Oppsal kirke.

## 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen
9. Forslag om endring av husordensreglene
10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak
11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje
12. Etablering av felles venteliste for parkering
13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C
14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av velferdskomitè
18. Valg av valgkomitè



Med vennlig hilsen,  
Styret i SOLHØGDA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eddie Ingebrigtsen 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Malin Ihlen Bjerke 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 195 Solhøgda Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

2. 0195 Årsregnskap 2025 Solhøgda brl.s.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 730.000

---

Sak 7

## **Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen

---

Sak 8

## **Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

---

Sak 9

## **Forslag om endring av husordensreglene**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.



Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

#### **Styrets innstilling**

Husordensregler vedtas

#### **Forslag til vedtak**

Husordensregler vedtatt

#### **Vedlegg**

3. Forslag til husordensregler m endringer.pdf

---

Sak 10

### **Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak**

#### **Forslag fremmet av:**

Tihomir Mahacek

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

Alminnelig (50%)

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

#### **Styrets innstilling**

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befarings med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

#### **Forslag til vedtak**

Styret arbeider videre med saken

---

## Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Forslag fremmet av:

Maja Bakkehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser at CO<sub>2</sub>-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i oven.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

Problemene viser seg blant annet ved at:

- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklima.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:

- Helse og inneklima: Vedvarende høye CO<sub>2</sub>-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklima påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:

1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklima, undertrykk og røykgass/kullos.



3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

### Styrets innstilling

Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO<sub>2</sub>-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO<sub>2</sub> sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt

---

Sak 12

## Etablering av felles venteliste for parkering

### Forslag fremmet av:

Ellen Tordhol

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder ventelister mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

*Fordeling/ventelister Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.*

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

**Styrets innstilling i saken:** Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

#### Forslag til vedtak

Tas ikke til følge

---

Sak 13

## Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:



Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslaget legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

#### **Rettslig utgangspunkt:**

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

#### **Styrets vurdering:**

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget tas til følge

---

Sak 14

### **Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag**

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

Alminnelig (50%)

## Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

### Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter
- 58 oppganger
- 57 oppganger med 8 leiligheter
- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

### Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

*Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.*

### Forslag til løsning

#### Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

#### Innhold (forslag per oppgang)

#### Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)
- Nødlis/LED-lamper
- Batteripakke/powerbank
- Tepper
- Førstehjelpsskrin
- Enkle varmepledd



- Refleksvester
- Informasjonsmappe med kontaktpersoner
- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)
- Batteridrevet radio

### 3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befarings - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

### Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eddie Ingebrigtsen

Styreleder Eddie Ingebrigtsen stiller til gjenvalg som styreleder. Han bor ikke lenger i borettslaget, men kjenner borettslaget veldig godt. Han har god kompetanse og lang erfaring som styremedlem og har vært styreleder det siste året.

#### Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Mankarios Abueg
- Maike Harms
- Maria S. Aspenes

Maria S. Aspenes har bodd i Solhøgda borettslag i to år. Hun arbeider som miljøterapeut på en skole i nærområdet og kjenner området godt. Hun er veldig motivert, har tid og ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.

- Michael Fellus

Michael Fellus har bodd i Solhøgda borettslag i et år. Han er oppvokst i nærområdet. Han har lengre erfaring med styrearbeid i idrettslag. Til daglig arbeider han som prosjektleder. Han ønsker å bidra til styrearbeidet i borettslaget.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Emilie Knutsen

Sak 16

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maike Harms
- Stian Bjerke

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joanna Mankarios Abueg

Sak 17

### **Valg av velferdskomitè**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som leder:

- Malin Ihlen Bjerke



**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Isabel Adelene Maaby
  - Jeanin Sørli
  - Madeleine Veum Adra
- 

Sak 18

## **Valg av valgkomitè**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Malin Ihlen Bjerke
  - Pia Backe-Hansen
-

# Styrets årsrapport

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Siden årsmøtet i 2025 har styret hatt mange oppgaver. Styrets fullmakter og begrensninger defineres i vedtektenes § 8-1: «(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### Styrets aktiviteter i 2025:

- Det er når denne beretningen skrives avholdt 12 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- Styret har behandlet 90 formelle styresaker
- 23 ordinære styrevakter
- Besvart ca. 1350 beboerhenvendelser, både på e-post og på Vibbo.
- Besvart ca. 850 henvendelser på epost med andre enn beboere, for eksempel entreprenører, forretningsfører og andre samarbeidspartnere
- Deltatt på tre sameiermøter i Oppsal vaktmestersentral
- Deltatt med to delegater på generalforsamlingen i OBOS
- Flere arbeidsmøter i styret, som kommer i tillegg til styremøter
- Flere arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og andre samarbeidspartnere, bla. Guttorm Hoff AS, Telia, Oppsal vaktmestersentral, OBOS Eiendom, Oslo kommune, Fibber, Wattif AS, Elektrikergruppen AS, Sikkerhetsgruppen AS, Aneo Mobility AS. De fleste møter med eksterne skjer på dagtid hvor styremedlemmer ofte må ta seg fri fra jobb.
- Flere møter med beboere, bla. i forbindelse med klagesaker
- Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs
- Tildelt 19 parkeringsplasser.
- Mottatt 8 søknader om dyrehold
- Behandlet 18 naboklager
- 12 utgaver av månedsbrev og flere andre informasjonsskriv distribuert
- Årlig dugnad
- Delt ut blomsterrekvisisjoner for rundt kr 55 000,-.
- Komprimatorbil 3 ganger siste år
- Laget nøkkebrikker rundt 40 beboere
- Administrert sykkel- og kjellerrydding
- Gjennomført vernerunde i borettslagets fellesområder
- Tomtegrenser mot OBOS (Rema1000)
- Byggearbeid og endringer i Solbergliveien (Oslo kommune)
- Administrert og fulgt opp dyrkekassene

Det har vært et spesielt år for styret med dødsfallet til tidligere styreleder Audun Kristiansen. Noen av aktivitetene som var planlagt er dermed flyttet til neste år.

### Rehabilitering og vedlikehold siden siste årsmøte



- Startet opp arbeidet med maling av oppganger
- Oppgraderinger av parkeringsanlegg
- Asfaltarbeider
- Ferdigstilt sykkelgarasje i Vetlandsveien 64
- Oppgradert vaskerier
- Reparasjon av heiser i høyblokka
- Reparasjon av dører til oppganger
- Reparasjon av vegger og trapper i lavblokker
- Behandlet 4 skadedyrsaker
- Skiftet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i vaskerier
- Service og reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler
- Eltilsyn i Vetlandsfaret 1 med påfølgende oppgradering
- Reparasjon av søppelbrønner
- Omfattende rehabilitering i Solbergliveien i forbindelse med utbygging av vei
- Miljøkartlegging gjennomført, og påbegynt planlegging av tiltak
- Brukt kr 201 305,- på containere og komprimatorbil til rydding av fellesområder
- Installasjon av kameraovervåkning i høyblokka
- Oppgradering av brannanlegg i høyblokka
- Utskiftning av røykvarslere i alle leiligheter

#### Planer fremover

- Fortsette maling av oppganger
- Pusse opp inngangspartiet til høyblokka (innvendig)
- Etablere flere parkeringsplasser i samarbeid med OBOS
- Balkongprosjektet - vurdere ulike løsninger
- Brannsikkerhet i høy- og lavblokker
- Oppfølging av miljøkartlegging
- Utvikle grøntområder
- Utarbeide vedlikeholdsnøkkel for de neste 10 årene

#### Velferdskomiteen 2025-2026:

Komiteen har hatt høy aktivitet i året som har gått. Etter etablering av et nytt velferdsrom er det nå to lokaler som administreres. Arbeidet rundt disse lokalene utgjør en del jobb. Komiteen påser at lokalene alltid er i orden og rengjort i for- og etterkant av utleie. Det er også foretatt en del reparasjonsarbeider i lokalene.

Komiteen er opptatt av å bidra til at Solhøgda borettslag er en plass som innbyr til sosiale aktiviteter og møteplasser.

I forbindelse med dugnaden har komiteen ansvar for å koordinere Ruskenaksjon i borettslaget. I tillegg står komiteen for grilling av pølser og aktiviteter for barna. Dette er et tilbud som blir svært godt mottatt av beboere.

17. mai er en stor dag i borettslaget, og her sørger komiteen for aktiviteter for barn, barnetog, leker og orkester. Også her grilles det pølser og deles ut brus til alle som ønsker det. Alt er gratis for beboere. Dette er et viktig prinsipp i komiteens arbeid. Det er ingen som skal betale for aktivitetene som arrangeres.

Det ble arrangert et julemarked i borettslaget som ble svært populært og godt besøkt. Her var det mulig for beboere å sette opp stand selge produkter. Det ble også arrangert julegrantenning med sang, musikk og gløgg. Og jammen kom nissen også! Dette arrangementet er veldig populært!

I etterkant av julen inviterte vi til juletreffest på Oppsal samfunnshus med godteri til barna, tryllekunstner og ikke minst: julenissen!

Begge velferdsrommene leies ut regelmessig. Totalt er lokalene våre leid ut rundt 130 ganger. En dobling sammenlignet med forrige periode.

Komiteen har jevnlig møter hvor arrangementer planlegges. Alt av innkjøp foretas også av komiteen. Det er mye jobb, men medlemmene i komiteen trives godt med å bidra til fellesskapet i Solhøgda borettslag.

## **Øvrig**

### **Parkering**

En viktig oppgave for styret er å forvalte og utvikle parkeringsplassene i borettslaget. I denne perioden har styret hatt et tett samarbeid i forbindelse med endringer i inn- og utkjøring fra REMA 1000 - som har medført større press på vårt parkeringsanlegg da det må brukes areal for sikker utkjøring. Vi har inngått avtale med OBOS (som eier "Rema-bygget") hvor de får bruksrett til en del av vår eiendom for utkjøring. Dette er til det beste for alle da inn- og utkjøring fra butikken har vært svært lite trafiksikker.

I forbindelse med dette arbeidet er styret i dialog om bruk av parkeringsplasser utenfor Oppsal p-hus. Disse plassene disponerte borettslaget i mange år, inntil OBOS sa opp leieavtalen for et par år siden og lot OnePark forvalte både utsiden og innsiden av p-huset. Styret observerer at plassene på utsiden sjelden er i bruk, og har dialog med OBOS om vi på nytt kan leie disse plassene - som kompensasjon for tapt areal i forbindelse med inn- og utkjøring. Dette arbeidet er ikke sluttført ennå.

Vi har byttet ladeleverandør på våre ladeplasser. I denne perioden har vi hatt store utfordringer med samarbeidet med Wattif AS. Ny leverandør er på plass (Aneo Mobility), og vi håper dette blir bedre. Aneo Mobility har en samarbeidsavtale med OBOS, som gir fordelaktige priser for brukerne. Det er borettslaget som eier alle ladebokser, og Aneo drifter selve ladetjenestene.

## **HMS**

Lekeplassene i borettslaget inspiseres og kontrolleres årlig slik at de skal være trygge å bruke. Det er et arbeid som prioriteres høyt av styret.

Kjeller- og loftsrydding gjøres jevnlig, men styret opplever økende utfordringer med hensetting av søppel og personlige eiendeler. Styret vil framover gjøre løpende vurderinger rundt tiltak for å ivareta brannsikkerheten i kjellere og loft.

Det er foretatt en oppgradering av brannanlegget i høyblokka. Det er montert nye brannmeldere - og brannsikkerheten er skjerpet på loftet. Styret jobber videre med å sikre høyblokka, og skal også i gang med et arbeid med lavblokkene.

Vi har hatt store utfordringer med støy og uønskede hendelser i høyblokka det siste året, og vi har funnet det nødvendig å sette inn kameraovervåkning. I tillegg har styret engasjert vektere som daglig patruljerer i høyblokka og i borettslaget. Dette er svært kostbart, men helt nødvendig for å ivareta trygghet for beboere.

## **Heisene**



Heisene krever hyppig tilsyn og vedlikehold. Heisene kontrolleres jevnlig av heiskontrollen i Oslo kommune. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsavtale med KONE som også kontrollerer heisene. Det er ofte feilmeldinger og stans som krever utrykning både fra vaktmester og KONE. Det har vært mye vedlikehold av heisene i perioden, og det forventes fortsatt store kostnader knyttet til dette framover. Styret har inngått en ny vedlikeholdsavtale som innebærer montering av sensorer som måler heisaktivitet 24 timer i døgnet og som melder automatisk til KONE. Dette skal bidra til å forebygge skader og ikke minst kunne rykke ut raskere og mer effektivt.

### **Komprimatorbil**

Tre ganger hvert år kommer det komprimatorbil til borettslaget. Dette gir beboerne mulighet til å rydde opp i private saker og ting og kaste dette. Hver gang kommer det to biler som kjører rundt til alle oppgangene. Dette er et populært tiltak, og mange benytter sjansen til å få kastet søppelet sitt. Det er svært viktig at de som har satt noe ut til bilen, også møter opp når den kommer for, slik at de kan kaste det i bilen – Borettslaget hadde kostnader på til sammen kr. 203 351,-. siste år på containerleie. Det var utfordringer med gjennomføringen i Solbergliveien 106-108 da komprimatorbilen ikke fikk benyttet veien grunnet ombygging av vei.

### **OBOS gir tilbake**

OBOS deler ut hvert år flere millioner kroner som skal benyttes til miljøtiltak i tilsluttede borettslag. Borettslaget vårt benyttet ca. kr. 350.000 til miljøtiltak gitt av OBOS i 2025. Midlene ble i sin helhet benyttet til oppgradering av lekeplassene.

Borettslaget har mottatt flere midler fra tiltaket slik at vi pr. dags dato har ca. 345.000 kr. på miljøkontoen vår som da er øremerket til miljøtiltak i borettslaget. Kom gjerne med forslag til hvordan styret best mulig kan benytte disse midlene på miljøtiltak i 2026-2027!

### **Vibbo**

Som beboere i Solhøgda borettslag er man pliktig til å holde seg oppdatert på hva som legges ut av informasjon. Dette gjelder informasjon på nettsidene, i månedsbrev, på oppslagstavlene og andre beskjeder som sendes fra styret på e-post og SMS. Dette kan være beskjeder som er svært viktige for beboerne og for å skaffe seg kunnskap om fremdrift i arbeidene som pågår i borettslaget.

### **Månedsbrev**

Disse skrives og publiseres hver måned, bortsett fra i juli. Her kan du lese aktuell informasjon om hva som skjer i borettslaget og noen ganger andre saker som er av interesse for beboerne. Månedsbrevet legges ut på nettsiden vår og deles ut i postkassene til de som har ønsket det. Dersom du ønsker å motta dette på papir i postkassen så kan du kontakte styret.

### **Oppsal vaktmestersentral (OVS)**

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen. Vaktmestertjenestene i borettslaget utføres av OVS. Dersom det oppdages forhold i borettslaget som krever assistanse av vaktmester, for eksempel feil i vaskeriene, så er det viktig at man selv kontakter vaktmestersentralen på kontor@ovs.no og ikke sender melding til styret da dette tar lengre tid.

### **Nøkkelbrikker**

Alle leilighetene skal være utstyrt med tre nøkkelbrikker med mindre man har bestilt ekstra brikker. Dette gjøres ved å henvende seg til styret. Det er viktig at man melder fra til styret dersom man mister nøkkelbrikker slik at uvedkommende ikke får tilgang til oppganger, kjellere, redskapsboder eller sykkelgarasjer. Ved melding om tapte brikker sletter vi tilgangene til disse brikkene.

### **Sykkelgarasjer**

Borettslaget har etablert tre låste sykkelgarasjer, utenfor Vetlandsfaret 11, Vetlandsfaret 8 og Vetlandsveien 64. Den i Vetlandsfaret 8 har i dag plass til 48 sykler i to høyder. Det er gassdempere på skinnen som gjør det enkelt å heve sykkelen opp etter å ha plassert den i skinnen og bøyle for lås.

Vi har bygget en ny sykkelgarasje utenfor Vetlandsveien 64. Styret har også etablert sykkelvask i høyblokka til gratis og populært for beboere.

### **Kontakte styret**

Styret kan kontaktes ved å sende en melding på [vibbo.no](mailto:vibbo.no) eller ved å sende epost til [styret@solhogda.no](mailto:styret@solhogda.no).

Styret kan også kontaktes ved oppmøte på styrevakt som avholdes annenhver tirsdag fra kl. 1800-1900 på vårt styrerom i Vetlandsfaret 5A. Det er også postkasse der hvor meldinger til styret kan leveres.



Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 1. mars 2026  
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



**SOLHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                            | Note | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>3 246 846</b> | <b>2 693 081</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 7 510 974        | 2 511 203        |
| Tilbakeføring av avskrivning               |      | 636 560          | 288 975          |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                |      | -1 222 275       | -42 513          |
| Tillegg for nye langsiktige lån            |      | 65 708 432       | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           |      | -68 222 805      | -2 552 689       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -6 574           | -12 226          |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          | 14   | -72 644          | 361 015          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>4 331 668</b> | <b>553 765</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 578 513</b> | <b>3 246 846</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 7 931 306        | 3 868 128        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -352 793         | -621 282         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 578 513</b> | <b>3 246 846</b> |

**SOLHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025   | Regnskap<br>2024   | Budsjett<br>2025   | Budsjett<br>2026   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 31 659 341         | 29 261 182         | 32 020 000         | 32 106 000         |
| Ladeinntekter elbil                |      | 205 369            | 171 044            | 350 000            | 350 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 320 224            | 103 933            | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>32 184 935</b>  | <b>29 536 159</b>  | <b>32 370 000</b>  | <b>32 456 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -224 210           | -224 210           | -230 000           | -230 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -700 000           | -700 000           | -700 000           | -700 000           |
| Avskrivninger                      |      | -636 560           | -288 975           | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -26 875            | -24 500            | -26 000            | -26 780            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -466 980           | -449 015           | -475 000           | -496 375           |
| Konsulenthonorar                   |      | -34 850            | -125 996           | -100 000           | -100 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -2 523 972         | -5 478 194         | -7 395 000         | -6 567 800         |
| Forsikringer                       |      | -1 279 435         | -910 819           | -1 072 000         | -1 189 240         |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -6 573 113         | -6 067 712         | -6 704 460         | -7 043 024         |
| Kostnader sameie                   | 14   | -2 540 271         | -3 193 902         | -3 200 000         | -3 200 000         |
| Energi/fyring                      | 9    | -1 533 161         | -1 212 864         | -1 400 000         | -1 400 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -3 072 035         | -3 156 642         | -3 260 000         | -3 357 800         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -1 571 952         | -1 436 284         | -1 259 000         | -1 259 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-21 183 413</b> | <b>-23 269 112</b> | <b>-25 821 460</b> | <b>-25 570 019</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>11 001 522</b>  | <b>6 267 047</b>   | <b>6 548 540</b>   | <b>6 885 982</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 159 334            | 151 200            | 65 000             | 65 000             |
| Finanskostnader                    | 12   | -3 649 882         | -3 907 044         | -3 772 000         | -3 478 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-3 490 548</b>  | <b>-3 755 844</b>  | <b>-3 707 000</b>  | <b>-3 413 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>7 510 974</b>   | <b>2 511 203</b>   | <b>2 841 540</b>   | <b>3 472 982</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 7 510 974          | 2 511 203          |                    |                    |





**SOLHØGDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950130156, KLIENTNR. 195**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| Bygninger                                 | 13   | 83 106 036        | 83 106 036        |
| Tomt                                      |      | 2 164 890         | 2 164 890         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg          | 14   | 267 204           | 194 560           |
| Andre varige driftsmidler                 | 15   | 1 044 264         | 458 549           |
| Aksjer og andeler                         | 16   | 1 100             | 1 100             |
| Øremerkede bankinnskudd                   |      | 345 321           | 433 504           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>86 928 815</b> | <b>86 358 639</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 140               | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 959 063           | 779 240           |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 5 295 365         | 1 468 662         |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |      | 1 676 738         | 1 620 226         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>7 931 306</b>  | <b>3 868 128</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>94 860 121</b> | <b>90 226 767</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 536 * 100            |      | 53 600            | 53 600            |
| Opptjent egenkapital                      |      | 25 541 180        | 18 030 206        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>25 594 780</b> | <b>18 083 806</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 17   | 65 499 072        | 68 013 445        |
| Borettsinnskudd                           | 18   | 3 101 600         | 3 101 600         |
| Annen langsiktig gjeld                    |      | 311 877           | 406 634           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>68 912 549</b> | <b>71 521 679</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                           |      | 160 301           | 295 517           |
| Påløpte renter                            |      | 17 550            | 164 373           |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 19   | 174 941           | 161 392           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>352 793</b>    | <b>621 282</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>94 860 121</b> | <b>90 226 767</b> |



|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 69 091 200 | 98 974 200 |
| Garantiansvar | 14 | 4 110 682  | 1 941 957  |

Oslo, 26.02.2026  
Styret i Solhøgda Borettslag

Eddie Ingebrigtsen/s/                      Stian Bjerke/s/                      Joanna Mankarios Abueg/s/  
Maike Harms/s/                      Kine Emilie Knutsen-Sanders/s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.





**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Oppvarming                           | 589 656           |
| Felleskostnader                      | 27 340 824        |
| Kollektiv avt. Telia                 | 2 944 986         |
| OFAC                                 | 1 617             |
| Parkering                            | 782 258           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>31 659 341</b> |

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Antenneleie                | 42 330         |
| Miljøtilskudd              | 263 594        |
| Nøkler                     | 5 000          |
| Utleie                     | 9 300          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>320 224</b> |

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -110 000        |
| Arbeidsgiveravgift                    | -114 210        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>          | <b>-224 210</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -700 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                           | <b>-700 000</b> |

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -14 135

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -26 875        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-26 875</b> |

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -516 985          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -99 692           |
| Drift/vedlikehold elektro            | -39 381           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -347 598          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -279 081          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -605 459          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -359 928          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -37 390           |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg   | -66 448           |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg       | -85 313           |
| Egenandel forsikring                 | -82 000           |
| Kostnader dugnader                   | -4 699            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-2 523 972</b> |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsgebyr          | -3 900 135        |
| Feie- og tilsynsgebyr         | -78 489           |
| Renovasjonsgebyr              | -2 594 489        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-6 573 113</b> |

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -813 023          |
| Fjernvarme                 | -717 607          |
| Fyringsolje                | -2 530            |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 530 631</b> |

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie                        | -2 980            |
| Container                        | -201 351          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -59 308           |
| Annet driftsmateriale            | -32 660           |
| Renhold ved firmaer              | -938 189          |
| Andre driftskostnader            | -105 729          |
| Trykksaker                       | -2 993            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -1 290            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -14 135           |
| Andre kontorkostnader            | -39 301           |
| Telefon, annet                   | -3 820            |
| Porto                            | -2 820            |
| Kontingenter                     | -107 800          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 115            |
| Velferdskostnader                | -56 460           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 571 952</b> |

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 84 573         |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 10 631         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 63 086         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 442            |
| Andre renteinntekter                          | 603            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>159 334</b> |

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Pantegjeldsrenter          | -3 648 410        |
| Andre rentekostnader       | -1 472            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-3 649 882</b> |



**NOTE 13****BYGNINGER**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1964     | 24 487 800        |
| Oppskrevet 1972              | 845 900           |
| Balkong/fasadefornyelse 1993 | 57 772 336        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>         | <b>83 106 036</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.144/bnr.1132 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vakmtestersentral.

Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 4 110 682.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill

|                     |         |        |
|---------------------|---------|--------|
| Tilgang 2024        | 42 513  |        |
| Avskrevet tidligere | -14 171 |        |
| Avskrevet i år      | -14 171 |        |
|                     |         | 14 171 |

Andre fellesanlegg

|                     |          |   |
|---------------------|----------|---|
| Tilgang 2021        | 130 825  |   |
| Avskrevet tidligere | -104 660 |   |
| Avskrevet i år      | -26 164  |   |
|                     |          | 1 |

Garasjer vaktmestere

|                     |          |   |
|---------------------|----------|---|
| Tilgang 2017        | 369 250  |   |
| Avskrevet tidligere | -369 249 |   |
|                     |          | 1 |

Grill

|                     |          |   |
|---------------------|----------|---|
| Tilgang 2019        | 100 325  |   |
| Avskrevet tidligere | -100 324 |   |
|                     |          | 1 |

SYKKELSTATIV

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
| Tilgang 2020        | 35 463  |   |
| Avskrevet tidligere | -35 462 |   |
|                     |         | 1 |

Avfallsanlegg

|                     |            |         |
|---------------------|------------|---------|
| Tilgang 2016        | 1 755 822  |         |
| Avskrevet tidligere | -1 404 657 |         |
| Avskrevet i år      | -175 582   |         |
|                     |            | 175 582 |



|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Ladebokser elbil               |           |                  |
| Tilgang 2020                   | 647 100   |                  |
| Avskrevet tidligere            | -647 099  |                  |
|                                |           | 1                |
| Ladestasjon                    |           |                  |
| Tilgang 2025                   | 1 222 275 |                  |
| Avskrevet i år                 | -407 425  |                  |
|                                |           | 814 850          |
| Sykkelbod                      |           |                  |
| Tilgang 2018                   | 132 183   |                  |
| Avskrevet tidligere            | -79 308   |                  |
| Avskrevet i år                 | -13 218   |                  |
|                                |           | 39 656           |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>1 044 264</b> |

|                                |  |                 |
|--------------------------------|--|-----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |  | <b>-636 560</b> |
|--------------------------------|--|-----------------|

#### NOTE: 16

##### AKSJER OG ANDELER

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| 1 andel i Oppsal Samfunnshus    | 100          |
| Innskudd i Samvirkeforetak (SA) | 1000         |
| <b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>    | <b>1 100</b> |

#### NOTE 17

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| OBOS-banken AS                                           |                    |
| Flytende rente                                           |                    |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 17 år. |                    |
| Opprinnelig 2025                                         | -65 708 432        |
| Nedbetalt i år                                           | 209 360            |
|                                                          | -65 499 072        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       | <b>-65 499 072</b> |

#### NOTE 18

##### BORETTSINNSKUDD

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1964                           | -3 087 000        |
| Opprinnelig 1997                           | -9 400            |
| Oppskrevet 1972                            | -845 900          |
| Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000) | 845 900           |
| Tilført 2014                               | -5 200            |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>                 | <b>-3 101 600</b> |

#### NOTE 19

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Annen påløpt kostnad              | -170 168        |
| Annen kortsiktig gjeld            | -4 773          |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-174 941</b> |

#### NOTE 20

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 101 600         |
| Pantelån        | 65 499 072        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>68 600 672</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 83 106 036        |
| Tomt          | 2 164 890         |
| <b>TOTALT</b> | <b>85 270 926</b> |





# Husordensregler

## Solhøgda borettslag



■

### Forord

Husordensreglene ble vedtatt vedtatt av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 10.4.2024. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

~~Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene §7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene å regne som en del av leiekontrakten.~~

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig på Vibbo, pr. e-post: styret@solhogda.no eller pr. post til: Vetlandsfare 5A, 0686 Oslo.

### 1. Dører, adgang og sikkerhet mv.

- Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
- Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
- Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
- Utlån av nøkkelbrikker er ikke tillatt

### 2. Brannsikkerhet og el-sikkerhet

- Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjelleren, og på loftet er ikke tillatt, loft og fellesarealer.
- Trapperom og ganger skal holdes frie. ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting.
- Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder.
- Branninstruks skal følges

~~Følg branninstruks som henger i oppgangen.~~

~~Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder.~~

### 3. Fasade, skilt og balkong og utearealer-

- Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger. ~~Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.~~
- Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
- Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre
- Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
- Borettsshaver skal sørge for korrekt navnskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

~~Borettsshaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no~~

~~Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persiennner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.~~

~~Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger.~~

~~Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.~~

### 4. Nøkkelbrikker

~~Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer.~~

### 5. Uteområdene

~~Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område.~~

~~Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre.~~

~~Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.~~

~~Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.~~

~~Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykel er ikke tillatt.~~

### 4. Fellesarealer og lagring

- Fellesarealer skal holdes ryddige
- Oppbevaring er kun tillatt der styret har godkjent dette
- Ulovlig lagring kan fjernes uten varsel og belastes andelseier

### 5. Uteområder og parkering

- Grøntområder skal behandles med hensyn
- Fuglemating er ikke tillatt
- All bruk av engangsgrill er forbudt
- Kun sykler i aktiv bruk kan plasseres i sykkelområder
- Moped/motorsykel skal parkeres på egen parkeringsplass



## 6. Dyrehold

- Dyrehold krever registrering hos styret senest en måned etter anskaffelse
- Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
- Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

~~Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998. ¶¶~~

~~Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.~~

## 7. Ro, støy og oppussing ~~Regler om støy~~

- Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22:00 ~~2200~~ til kl. 06:00. ~~0600~~
- Støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet 07:00-20:00 på hverdager og 08:00-18:00 lørdager eller dagen før en helligdag,
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-/helligdager.
- Omfattende oppussingsarbeider utover en varighet på 1 uke skal varsles naboer og styret. Se egne regler på [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no)
- Endring av våtrom, romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret
- Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever tillatelse fra styret
- Musikkundervisning eller lignende krever særlig samtykke fra styret
- Ta hensyn til dine naboer

~~Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2000 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.~~

~~Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider av leiligheten utover ¶  
varighet på en uke, skal naboene i tilgrensende leiligheter varsles. I tillegg skal ¶  
alle beboere i samme oppgang varsles. Varslet skal inneholde antatt tidsramme for ¶  
oppussingsarbeidene og hvilke støyende arbeider som skal utføres. I tillegg skal det ¶  
også varsles i god tid dersom vann må frakoples, også kortere tidsrom. Varsel henges ¶  
på oppslagstavle i oppgang eller ved personlig varsel. ¶¶~~

~~Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret. ¶¶~~

~~¶¶  
Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret ¶  
skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen. ¶¶~~

~~¶¶  
Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de ¶  
opplysningene som gis til naboene.~~

~~Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller ¶  
innendørs. ¶¶~~

~~¶¶  
Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer ¶  
enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene. ¶¶~~

~~Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet. ¶¶~~

~~Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret. ¶~~

~~Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.~~

~~Ta hensyn til dine naboer.~~

## 8. Sjøppel og renhold

- Kildesortering er påbudt, og avfall skal kastes i tilrettelagte søppelbrønner
- Hensetting av avfall eller annet er forbudt.
- Farlig avfall skal deponeres i en tilrettelagt miljøstasjon. Det er forbudt å kaste eller hensette slikt avfall på borettslagets områder

~~Sjøppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.~~

~~Det finns følgende tilrettelagte containere/sjøppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall. ¶~~

~~Det er ikke tillatt å hensette sjøppel eller gjenstander utenfor containere/sjøppelbrønner eller andre steder i borettslaget.~~

## 9. Kjeller, loft og boder ~~Bruk av kjellere/loft~~

- Boder og loft skal holdes ryddige og fri for brannfarlige gjenstander
- Fellesarealer skal ikke brukes som lager
- Det er ikke tillatt med mellomagring i forbindelse med oppussing mv.
- Barn får ikke leke i kjellere og loft

~~Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for sjøppel og skrot. ¶~~

~~Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses sjøppel eller skrot. ¶~~

~~La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.~~

## 10. Sykler og merking

- Alle sykler, akebrett, sparkesykler mv. skal merkes med gyldig sykkeloblat.
- Sykler mv. som ikke er merket, blir fjernet.
- Alle sykler bør holdes låst
- Det er kun anledning til å parkere sykler som er i regelmessig bruk i borettslagets fellesområder

~~Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst. ¶~~

~~Alle sykler som oppbevares i fellesområdene både ute og inne skal være merket med det til enhver tid gjeldende oblat som skal være plassert på et lett synlig sted på sykkelen. Uten gyldig oblat kan sykkel kastes uten nærmere varsel.~~

## 11. Ventilasjon og inneklimateLufting

- Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventilert må ikke tildekkes og bør stå åpne.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
- Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
- Mekaniske ventilasjonsvifter er ikke tillatt
- Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
- Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

## 12. Vaskerier og tørkeplasser

- Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Sjekk [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no)
- Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget.
- Vasketidene skal overholdes.
- Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager.
- Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager
- Tøy skal ikke henge ute over natten.

## 13. Vann, våtrom og skaderVåtrom, kraner og ledninger

- Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettsshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
- Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
- Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter.
- Borettsshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
- Beboer er ansvarlig for stoppekran. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
- Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal skade skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7) dag eller natt.

## 14. Skadedyrkontroll

- Borettsshavere skal straks melde fra om hvis det mistenkes eller oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten.
- Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene. for å konstatere om det finnes veggdyr eller lignende annet utøy.
- Beboer De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av skadedyr, det. også Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.



## 15. Utleie og kortidsutleie ~~Framleie~~

- Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
- Framleier skal ikke flytte inn før eventuelt godkjenning foreligger.
- Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
- Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret. ~~videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaver.~~
- Borettslaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslaver ~~får for av hans~~ framleiere.
- Kortidsutleie under 7 døgn skal meldes styret

## 16. Informasjon og kommunikasjon

- Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo.
- Beboere plikter å holde seg orientert om informasjonen som sendes ut
- Andelseiere plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert til enhver tid på Vibbo

## 17. Håndheving

- Brudd på husordensreglene vil kunne medføre skriftlig pålegg
- Manglende etterlevelse av disse reglene følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7
- Husordensreglene er å anse som en del av leieavtalen til den enkelte beboer

## ~~16. Vifter på kjøkken og bad~~

~~Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen~~

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26

Selskapsnummer: 195 Selskapsnavn: SOLHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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



# Protokoll til årsmøte 2026 for SOLHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950130156

Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Oppsal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61

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.

Forslag til vedtak:

Eddie Ingebrigtsen 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Malin Ihlen Bjerke foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Malin Ihlen Bjerke er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 730.000. Honoraret er ikke justert de siste årene, og det foreslås nå en justering tilsvarende prisvekst.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 730.000

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 20.000,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar kr 20.000,- til valgkomiteen

✓ Vedtatt.

## 8. Fastsettelse av honorar til velferdskomiteen

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 100.000,- til velferdskomiteen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar kr 100.000,- til velferdskomiteen

✓ Vedtatt.

## 9. Forslag om endring av husordensreglene

Solhøgda borettslag har to styringsdokumenter som danner regelverket vi alle må forholde oss til. Vedtektene regulerer overordnede forhold, og husordensreglene tar for seg regler som brukes i det daglige.

Det har vært ønskelig å tydeliggjøre disse reglene slik at de blir enklere å tolke - og et bedre verktøy for alle beboere.

Styret har gjennomgått husordensreglene i sin helhet, og velger med dette å presentere en helt ny versjon av disse. Materielt er det ikke store endringer, det handler mest om struktur og formuleringer.

Det er viktig at husordensreglene skal stå seg over tid, og det har vært viktig for styret å jobbe for en revisjon av disse som er mer oversiktlig og mer presis.

Normalt fremmes ett og ett forslag til endring, men denne gangen legges hele dokumentet opp til behandling. Vedlagt er det nye dokumentet hvor endringene fremkommer.

#### Styrets innstilling

Husordensregler vedtas

##### Forslag til vedtak:

Husordensregler vedtatt

✓ Vedtatt.

## 10. Installasjon av sentral avtrekksvifte på tak

Fremmet av: Tihomir Mahacek

Det foreslås installasjon av sentral avtrekksvifte på taket for å bedre ventilasjonen på badene. Tiltaket vil redusere fuktproblemer, bedre luftkvaliteten og samtidig bidra til et sunnere inneklima i leilighetene.

#### Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befarings med Din ventilasjon AS, som har sett på mulighet for å montere avtrekksvifte i tak på alle lavblokker. Denne løsningen vil da dekke grunnventilasjon for både kjøkken og bad.

Kostnadsrammen på dette arbeidet er kr 1 415 000. I tillegg kommer elektrikerarbeid.

Styrets vurdering: Dette anses som en del av vedlikeholdsarbeid og er følgelig innenfor styrets ansvarsområde. Et vedtak i årsmøtet er ikke nødvendig.

##### Forslag til vedtak:

Styret arbeider videre med saken

✓ Vedtatt.

## 11. Vurdering av problemer knyttet til pipeløp og luftforhold i leiligheter i 4. etasje

Fremmet av: Maja Bakkehaug

Vi ønsker med dette å melde inn en sak til behandling på kommende årsmøte, da forholdene vi beskriver nedenfor etter vår vurdering har en alvorlighetsgrad som tilsier rask og grundig oppfølging.

Alle leiligheter i 4. etasje opplever betydelige problemer knyttet til pipeløpet. I tidligere kommunikasjon med styret har vi fått opplyst at årsaken er at pipeløpet er for kort, noe som gir utilstrekkelig trekk. Dette medfører at vedovnene ikke kan brukes på en effektiv og forsvarlig måte.

I tillegg til de allerede kjente problemene har vi gjennomført målinger av luftkvaliteten i leiligheten. Disse viser



at CO<sub>2</sub>-nivået stiger raskt til svært høye verdier, og at vi er nødt til å lufte omtrent én gang i timen for å holde nivåene på et akseptabelt nivå. Dette gjelder også uten aktiv fyring i ovn.

Dette indikerer etter vårt syn at det kan foreligge mer generelle problemer med luftutskifting og ventilasjon i øverste etasje, herunder mulig undertrykk i leilighetene. Slike forhold kan forsterke trekkproblemer i pipeløp og bidra til at røyk og avgasser trekkes inn i boligene, både fra ildsteder i underliggende leiligheter og ved egen fyring.

**Problemene viser seg blant annet ved at:**

- Røyk fra fyring i leiligheter under trekker inn i vår leilighet og gir dårlig inneklime.
- Ved egen fyring må vinduer eller verandadør stå åpne samtidig som ovnsdøren holdes åpen til det brenner svært godt.
- Ved påfyll av ved kommer det røyk og glør inn i stua når ovnsdøren åpnes, også når vindu eller verandadør er åpne.

**Disse forholdene reiser flere alvorlige problemstillinger:**

- Helse og inneklime: Vedvarende høye CO<sub>2</sub>-nivåer og røykinnslag er helseskadelig.
- Sikkerhet: Dårlig trekk og mulig undertrykk øker risikoen for at røykgasser og i verste fall kullos kan sige inn i leiligheten dersom forbrenningen ikke er optimal.
- Brannsikkerhet: Innslag av glør og røyk i oppholdsrom representerer en klar risiko.
- Beredskap: Vedovn kan i dag ikke brukes som reserveoppvarming ved strømbrudd, slik den er ment.
- Boligverdi: Manglende fungerende ildsted og dokumenterte problemer med inneklime påvirker verdien og omsetteligheten av boligene i 4. etasje negativt.

Vi mener derfor at dette ikke kan anses som et isolert komfortproblem, men som et bygningsmessig og sikkerhetsmessig forhold som borettslaget har ansvar for å utrede og utbedre.

**Vi ber om at årsmøtet fatter vedtak om å gi styret i oppdrag å:**

1. Innhente faglig vurdering av pipeløp, trekkforhold og ventilasjon (pipe-/brannteknisk og ventilasjonsfaglig).
2. Vurdere risiko knyttet til inneklime, undertrykk og røykgass/kullos.
3. Utrede konkrete tiltak og kostnader.
4. Legge frem forslag til løsning for beslutning.

### **Styrets innstilling**

Styret vil innledningsvis understreke at Solhøgda borettslag for få år siden gjennomførte en omfattende rehabilitering av pipene, hvor det ble installert nye rør i pipeløpene i alle blokker. Det er derfor ikke slik at borettslaget har unnlatt å følge opp pipenes tekniske standard. Samtidig tar styret de meldingene som nå er kommet på alvor.

Styret legger til grunn at røykinnslag i leilighet, svak trekk og problemer ved opptenning eller påfyll av ved kan være forhold som må undersøkes nærmere. Dersom slike problemer gjelder flere leiligheter i øverste etasje, kan det være behov for å vurdere både pipeløp, høyde over tak, trekkforhold og samspillet med ventilasjon og lufttilførsel.

Samtidig vil styret peke på at de målingene som er omtalt av CO<sub>2</sub>-nivå ikke i seg selv dokumenterer feil ved pipe eller fare for kullos. CO<sub>2</sub> sier først og fremst noe om luftutskifting i boligen. Eventuell risiko for røykgasser eller kullos må vurderes særskilt av fagkyndige.

Styret mener derfor at saken bør følges opp, men på en måte som er faglig presis og forholdsmessig. Det vil være naturlig å innhente en faglig vurdering av de forholdene som er meldt inn, før det tas stilling til eventuelle tiltak og kostnader.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar forslaget til orientering og ber styret følge opp saken administrativt

✓ Vedtatt.

## 12. Etablering av felles venteliste for parkering

Fremmet av: Ellen Tordhol

Borettslaget har flere felt til parkering. Når man setter seg på venteliste, må man velge hvilket felt man ønsker å stå på venteliste til. Slik jeg oppfattet tilbakemelding fra styret har de ulike feltene varierende antall personer på venteliste, og ulikt tidsperspektiv på ventetiden. F.eks. fikk jeg i august 2025 opplyst at den som hadde ventet lengst på felt C hadde stått på liste siden 2014.

Jeg mener det er viktigere med å få tilgang til parkeringsplass, enn at den nødvendigvis må være rett utenfor egen oppgang. Det bør derfor etableres felles venteliste for alle felt. De som i dag står på venteliste, legges til den nye etter hvor lenge de har stått. Får man så tilbud på annen felt enn det man primært ønsket seg, er det jo opp til den enkelte om man ønsker å takke ja. Svarer man nei, kan man sette seg på liste igjen for primærfeltet, men kommer da sist på felleslisten.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det er krevende med lange ventelister og lang ventetid på tildeling av parkeringspasser. Reglene for tildeling, herunder ventelister mv. er omfattet av borettslagets vedtekter § 12-2:

*Fordeling/ventelister Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.*

Det fremkommer ikke i bestemmelsen konkret at det leietakere kun kan sette seg på venteliste for ett felt, men omfattes av rutinene styret har for tildeling, jf siste setning i § 12-2.

Formålet med denne rutinen er å sikre at plassene som leies ut faktisk brukes. Det har vært et stort problem. Dersom leietakere tilbys parkeringsplass langt unna egen bolig øker sannsynligheten for at man parkerer sin bil i gaten, dersom det er ledig. I etterkant av endring i rutinen nevnt over har styret mottatt færre klager på dette.

Styret har begrenset med virkemidler for å "tvinge" at leietakere bruker plassene sine. I seg selv er det ikke ulovlig å parkere på kommunal gateparkering, og styret har dermed ingen sanksjonsmuligheter.

Det er mange som står på venteliste for parkering, og en oversikt over antall pr felt er i det følgende:

- Felt A (Ladeplass): 4
- Felt A (Ordinær): 11
- Felt B (Ladeplass): 38
- Felt B (Ordinær): 32
- Felt C (Ordinær): 25
- Felt D (Ladeplass): 18
- Felt D (Ordinær): 32

Styret mener det er riktig å opprettholde rutinen av hensyn til å sannsynligheten for at plassene brukes. Det er nå lagt opp til at det er egne lister for ladeplasser. Dette fordi vi ønsker at disse plassene kun skal brukes av ladbare biler. Disse plassene har også en annen pris enn de ordinære.

**Styrets innstilling i saken:** Tas ikke til følge da det påligger styret å finne rutiner for hvordan tildelinger skal gjennomføres.

**Forslag til vedtak:**

Tas ikke til følge



**Vedtatt.** Styrets innstilling vedtatt og forslaget tas ikke til følge.

### 13. Utredning: Etablering av ladeplasser på parkeringsfelt C

#### Bakgrunn:

Solhøgda borettslag etablerte i 2018 ladeplasser for elbil i deler av borettslaget. Felt C ble den gang ikke inkludert, basert på faglige vurderinger om at tilgjengelig strømkapasitet ikke var tilstrekkelig til å forsvare en utbygging.

Siden dette har både behovet for elbillading og de tekniske løsningene utviklet seg betydelig. Flere beboere har i dag elbil eller planlegger å anskaffe dette, og det er en generell forventning om at borettslaget legger til rette for lading. Samtidig har utviklingen innen lastbalansering og energistyring gjort det mulig å utnytte eksisterende kapasitet bedre enn tidligere.

Styret mener derfor det er naturlig å foreta en ny vurdering av mulighetene for etablering av ladeplasser på Felt C.

#### Rettslig utgangspunkt:

Etter borettslagsloven § 5-11 a har andelseiere rett til å etablere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Bestemmelsen innebærer at borettslaget i utgangspunktet skal legge til rette for lading, men gir samtidig styret ansvar for å sikre at løsningene som velges er forsvarlige og gjennomførbare.

Det er viktig å presisere at lovbestemmelsen ikke gir den enkelte andelseier rett til en bestemt plassering av ladepunkt, for eksempel rett utenfor egen bolig eller på et bestemt felt. Det er borettslaget som må organisere ladeinfrastrukturen på en helhetlig måte, basert på tekniske, økonomiske og praktiske hensyn. Dette innebærer at utbygging kan skje trinnvis og der det til enhver tid er mest hensiktsmessig.

#### Styrets vurdering:

Styret vurderer at forutsetningene som lå til grunn for beslutningen i 2018 kan ha endret seg, og at det derfor er behov for en oppdatert faglig vurdering. Det er særlig viktig å få avklart hvilken kapasitet som faktisk er tilgjengelig i dag, og i hvilken grad ny teknologi kan bidra til å muliggjøre lading også på Felt C.

Samtidig må en eventuell utbygging ses i sammenheng med borettslagets samlede ladeinfrastruktur. Det vil være nødvendig å vurdere både investeringer, driftskostnader og hvordan en løsning kan utformes på en måte som oppleves som rettferdig for andelseierne.

Styret vil understreke at en utredning ikke innebærer at det tas stilling til en konkret utbygging nå, men at det legges til rette for et bedre beslutningsgrunnlag. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, vil styret innhente



nødvendige faglige vurderinger og utrede aktuelle løsninger. På bakgrunn av dette vil det bli lagt frem en egen sak for årsmøtet eller behandlet innenfor styrets fullmakter, avhengig av omfang og kostnader.

Forslag til vedtak:

Forslaget tas til følge

✓ Vedtatt.

## 14. Etablering av felles beredskapslager i Solhøgda borettslag

### Bakgrunn

2026 er utpekt som et nasjonalt beredskapsår. Norske myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), anbefaler at både husholdninger og lokalsamfunn styrker sin egenberedskap.

Den sikkerhetspolitiske situasjonen i Europa, økt ekstremvær, strømbrudd og sårbar infrastruktur gjør det aktuelt å vurdere fellestiltak i større boligfellesskap.

Solhøgda borettslag består av:

- 536 leiligheter
- 58 oppganger
- 57 oppganger med 8 leiligheter
- 1 høyblokk med 77 leiligheter

Styret mener det er naturlig å vurdere et enkelt, praktisk og realistisk beredskapstiltak på oppgangsnivå.

### Formål:

Etablere et enkelt beredskapslager i hver oppgang for bruk ved:

- Langvarig strømbrudd
- Vannstans
- Ekstremvær
- Evakuering/krisesituasjoner
- Situasjoner hvor beboere trenger akutt hjelp

*Dette skal ikke erstatte individuell egenberedskap, men være et supplement.*

### Forslag til løsning

#### Modell

Ett låsbart beredskapsskap pr oppgang (58 stk totalt).

Plasseres i i kjellerrom/fellesareal eller annet egnet rom

Høyblokk (77 leiligheter):

2–3 skap anbefales

## Innhold (forslag per oppgang)

### Detaljer:

- Vannkanner (20–40 liter samlet)
- Nødlis/LED-lamper
- Batteripakke/powerbank
- Tepper
- Førstehjelpsskrin
- Enkle varmepledd
- Refleksvester
- Informasjonsmappe med kontaktpersoner
- Enkle verktøy (brekkjern, tau, hansker)
- Batteridrevet radio

### 3. Kostnadsoverslag

Det er gjennomført befaring - og det er behov for noe oppgraderinger i kjellerarealer. Men et forsiktig anslag er at det vil koste et sted mellom kr 7000 og kr 10 000 pr. oppgang. Totalt vil kostnaden bli et sted mellom kr 400.000 og kr 500.000

### Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

#### Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Vedtatt. Styret gis fullmakt til å gjennomføre et beredskapsprosjekt innenfor rammen av kr 600 000,-

## 15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt henvendelser fra syv kandidater som alle har ønsket styreverv som styremedlem, og komiteen har hatt samtaler med hver av dem. Kandidatene var alle motiverte til å bidra i styrearbeidet i borettslaget. På bakgrunn av så stor interesse fra beboere er valgkomiteens vurdering at det er viktig at nye kandidater gis mulighet til å delta i borettslaget styre. Valgkomiteen vurderte etter samtaler med alle nåværende medlemmer av styret og styreleder at det var behov for et styremedlem til i styret.

Styreleder Eddie Ingebretsen er villig til å stille til gjenvalg som styreleder et år til, men planlegger deretter å fratre som styreleder i borettslaget. Styremedlem Kine Emilie Knutsen er villig til å stille som varamedlem for å gi plass til nye medlemmer i styret. Å få to nye styremedlemmer inn under styreleder Eddie Ingebretsen ble vurdert som gunstig fordi de får tid til å komme godt inn i styrearbeidet før ny styreleder tiltrer etter ham. I vurderingen av kandidatene ble det vektlagt momenter som tidligere erfaring med styrearbeid, mulighet til å stille opp på dagtid ved behov, kompetanse og personlig egnethet med utgangspunkt i sittende styre, da både godt samarbeid og kontinuitet i styret blir viktig i tida framover.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eddie Ingebrigtsen

Følgende stilte til valg:

Eddie Ingebrigtsen

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Joanna Mankarios Abueg

Maria S. Aspenes

Michael Fellus

Maike Harms

Følgende stilte til valg:

Joanna Mankarios Abueg

Maria S. Aspenes

Michael Fellus

Maike Harms

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kine Emilie Knutsen

Følgende stilte til valg:

Kine Emilie Knutsen

## **16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Stian Bjerke

Maike Harms

Følgende stilte til valg:

Stian Bjerke

Maike Harms

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Joanna Mankarios Abueg

Følgende stilte til valg:

Joanna Mankarios Abueg

## **17. Valg av velferdskomitè**

### **Leder (1 år)**

Følgende ble valgt:



Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:

Malin Ihlen Bjerke

**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Madeleine Veum Adra

Isabel Adelene Maaby

Jeanin Sørli

Følgende stilte til valg:

Madeleine Veum Adra

Isabel Adelene Maaby

Jeanin Sørli

**18. Valg av valgkomité**

**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Pia Backe-Hansen

Malin Ihlen Bjerke

Følgende stilte til valg:

Pia Backe-Hansen

Malin Ihlen Bjerke

EIENDOMSMEGLERNE AS  
v/Liv Else Mikkelsen  
Devikveien 11, 1394 NESBRU  
E-post: liv@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260297 . Vår ref.: 0195-1-2116

Dato: 04.09.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Solhøgda Borettslag  
Organisasjonsnr: 950130156  
Andelseier: Yiliyaer, Tuerxun  
Medeier: Myrzabayeva, Nurgul  
Leilighetsnummer: 2116  
Adresse: Vetlandsveien 54 A, 0685 OSLO  
Andelsnummer: 230  
Gnr. 144  
Bnr. 1133

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87137323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter evt. ventelister. Leietaker må selv sørge for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Det er minst en måneds oppsigelse fra den første i måneden. Borettslaget har 11 fellesvaskerier som kan benyttes fritt (innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler). Styret har kontor i Vetlandsfaret 5 A med styrevakt/kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. E-post styret@solhogda.no. Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral, Løypevn. 2. Sentralbord 22 76 28 80, e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no. Leverandør av fibernett er Telia. Beboere i høyblokka betaler ca. 31 % mer på kat. 004 Oppvarming fra 01.06.25 - 31.05.26. Dette skyldes at de har betalt for lite de siste 3 årene. I kroner er dette ca kr 100-200 mer pr. mnd. avhengig av leilighets størrelse. Felleskostnadene øker med 3,1% fra 01.04.2026.

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208706152           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,14%                 |
| Restsaldo        | 63 830 165,00         |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2042            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |
| IN-avtale:       | Nei                   |

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 907,48,-

##### Herav:

|                      |               |                         |
|----------------------|---------------|-------------------------|
| Kollektiv avt. Telia | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Felleskostnader      | 435,00        |                         |
|                      | 4 472,48      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: | 303,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 6 947,-   |
| Annen formue:                    | 15 653,-  |
| Gjeld:                           | 124 668,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208706152           |
| Restsaldo:        | 121 491,91            |
| Kapitalkostnader: | 917,29                |
| IN-avtale:        | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 491,91,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: [michael.gareth.winnem@OBOS.no](mailto:michael.gareth.winnem@OBOS.no) eller telefon: 22 98 14 72.

##### Annen informasjon:

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



dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### **Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Michael Gareth Winnem, e-post: [michael.gareth.winnem@OBOS.no](mailto:michael.gareth.winnem@OBOS.no)

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: [styret@solhogda.no](mailto:styret@solhogda.no)

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.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

### **Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

### **Styregodkjenning**

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

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

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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



## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Husordensregler

## Solhøgda borettslag



### Forord

Husordensreglene ble vedtatt vedtatt av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 10.4.2024. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

~~Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene §7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene å regne som en del av leiekontrakten.~~

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig på Vibbo, pr. e-post: styret@solhogda.no eller pr. post til: Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.

### 1. Dører, adgang og sikkerhet mv.

- Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst.
- Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.
- Adgangsbrikker håndteres etter styrets retningslinjer
- Utlån av nøkkelbrikker er ikke tillatt

### 2. Brannsikkerhet og el-sikkerhet

- Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i kjelleren, og på loftet er ikke tillatt, loft og fellesarealer.
- Trapperom og ganger skal holdes frie. ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, aksebrett eller andre ting.
- Lading og oppbevaring av batterier til el-sykler, el-sparkesykler og lignende er ikke tillatt i fellesområder.
- Branninstruks skal følges

~~Følg branninstruks som henger i oppgangen.~~

~~Det er ikke tillatt å lade sykler, sparkesykler eller andre ting som krever tilsvarende eller større batterikapasitet i borettslagets fellesområder.~~



### 3. Fasade, skilt og balkong og utearealer.

- Endringer på fasade, balkong og yttervegger krever styrets godkjenning, herunder endringer på gulv, tak/himling og vegger. Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.
- Kun godkjente løsninger for markiser og innglassing er tillatt
- Balkonger skal brukes på en måte som ikke medfører sjenanse for andre
- Røyking skal ikke medføre vesentlig sjenanse for naboer
- Borettsshaver skal sørge for korrekt navneskilt på ringeklokke ute, postkasse og leilighetsdør

Borettsshaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.

Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger.

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

### 4. Nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker bestilles og utleveres slik styret til enhver tid bestemmer.

### 5. Uteområdene

Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område.

Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre.

Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykel er ikke tillatt.

### 4. Fellesarealer og lagring

- Fellesarealer skal holdes ryddige
- Oppbevaring er kun tillatt der styret har godkjent dette
- Ulovlig lagring kan fjernes uten varsel og belastes andelseier

### 5. Uteområder og parkering

- Grøntområder skal behandles med hensyn
- Fuglemating er ikke tillatt
- All bruk av engangsgrill er forbudt
- Kun sykler i aktiv bruk kan plasseres i sykkelområder
- Moped/motorsykel skal parkeres på egen parkeringsplass

## 6. Dyrehold

- Dyrehold krever registrering hos styret senest en måned etter anskaffelse
- Eier er ansvarlig for at dyr ikke medfører ulempe for andre
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart
- Det er ikke tillatt å oppholde kjæledyr i kjellere, loft og vaskerier.

~~Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998. ¶¶~~

~~Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.~~

## 7. Ro, støy og oppussing ~~Regler om støy~~

- Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22:00 ~~2200~~ til kl. 06:00. ~~0600~~.
- Støyende arbeid skal kun skje i tidsrommet 07:00-20:00 på hverdager og 08:00-18:00 lørdager eller dagen før en helligdag,
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søn-/helligdager.
- Omfattende oppussingsarbeider utover en varighet på 1 uke skal varsles naboer og styret. Se egne regler på [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no)
- Endring av våtrom, romplassering av kjøkken krever tillatelse fra styret
- Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig i Oslo kommune og krever tillatelse fra styret
- Musikkundervisning eller lignende krever særlig samtykke fra styret
- Ta hensyn til dine naboer

~~Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2000 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.~~

~~Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider av leiligheten utover ¶¶ varighet på en uke, skal naboene i tilgrensende leiligheter varsles. I tillegg skal ¶¶ alle beboere i samme oppgang varsles. Varslet skal inneholde antatt tidsramme for ¶¶ oppussingsarbeidene og hvilke støyende arbeider som skal utføres. I tillegg skal det ¶¶ også varsles i god tid dersom vann må frakoples, også kortere tidsrom. Varsel henges ¶¶ på oppslagstavle i oppgang eller ved personlig varsel. ¶¶~~

~~Det er ikke anledning til å endre plassering av kjøkken og bad uten tillatelse fra styret. ¶¶~~

~~Det er ikke tillatt å endre/fjerne bærevegger uten etter tillatelse fra Oslo kommune. Styret ¶¶ skal varsles når tillatelse er innhentet fra kommunen. ¶¶~~

~~¶¶ Omfattende oppussingsarbeid skal også varsles til styret før oppstart, inneholdende de ¶¶ opplysningene som gis til naboene.~~

~~Byggematerialer og avfall skal ikke lagres på fellesarealer, verken utendørs eller ¶¶ innendørs. ¶¶~~

~~Med omfattende oppussingsarbeider skal forstås arbeid som pågår over lengre tid (mer ¶¶ enn 1 uke) og medfører støy og eller andre ulemper for naboene. ¶¶~~

~~Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet. ¶¶~~

~~Musikkundervisning eller lignende kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret. ¶~~

~~Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.~~

~~Ta hensyn til dine naboer.~~

## 8. Sjøppel og renhold

- Kildesortering er påbudt, og avfall skal kastes i tilrettelagte søppelbrønner
- Hensetting av avfall eller annet er forbudt.
- Farlig avfall skal deponeres i en tilrettelagt miljøstasjon. Det er forbudt å kaste eller hensette slikt avfall på borettslagets områder

~~Sjøppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.~~

~~Det finns følgende tilrettelagte containere/sjøppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall. ¶~~

~~Det er ikke tillatt å hensette sjøppel eller gjenstander utenfor containere/sjøppelbrønner eller andre steder i borettslaget.~~

## 9. Kjeller, loft og boder ~~Bruk av kjellere/loft~~

- Boder og loft skal holdes ryddige og fri for brannfarlige gjenstander
- Fellesarealer skal ikke brukes som lager
- Det er ikke tillatt med mellomagring i forbindelse med oppussing mv.
- Barn får ikke leke i kjellere og loft

~~Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for sjøppel og skrot. ¶~~

~~Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses sjøppel eller skrot. ¶~~

~~La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.~~

## 10. Sykler og merking

- Alle sykler, akebrett, sparkesykler mv. skal merkes med gyldig sykkeloblat.
- Sykler mv. som ikke er merket, blir fjernet.
- Alle sykler bør holdes låst
- Det er kun anledning til å parkere sykler som er i regelmessig bruk i borettslagets fellesområder

~~Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst. ¶~~

~~Alle sykler som oppbevares i fellesområdene både ute og inne skal være merket med det til enhver tid gjeldende oblat som skal være plassert på et lett synlig sted på sykkelen. Uten gyldig oblat kan sykkel kastes uten nærmere varsel.~~



## 11. Ventilasjon og inneklimalufting

- Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventiler må ikke tildekkes og bør stå åpne.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser.
- Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.
- Mekaniske ventilasjonsvifter er ikke tillatt
- Styret kan gi pålegg om fjerning av mekaniske ventilasjonsvifter
- Det er kun tillatt med kjøkkenvifter som har kullfilter

## 12. Vaskerier og tørkeplasser

- Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Sjekk [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no)
- Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget.
- Vasketidene skal overholdes.
- Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager.
- Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager
- Tøy skal ikke henge ute over natten.

## 13. Vann, våtrom og skaderVåtrom, kraner og ledninger

- Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettsshavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten.
- Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten.
- Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter.
- Borettsshaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter.
- Beboer er ansvarlig for stoppekran. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
- Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade, skal skade skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 (vakttelefon 24/7) dag eller natt.

## 14. Skadedyrkontroll

- Borettsshavere skal straks melde fra om hvis det mistenkes eller oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten.
- Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller lignende annet utøy.
- Beboer De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av skadedyr, det. også Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

## 15. Utleie og kortidsutleie ~~Framleie~~

- Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret.
- Framleier skal ikke flytte inn før eventuelt godkjenning foreligger.
- Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
- Framleieren plikter å påse at leietaker registreres i Vibbo og mottar informasjon fra styret. ~~videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaver.~~
- Borettslaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslaver får ~~får~~ av ~~hans~~ framleiere.
- Kortidsutleie under 7 døgn skal meldes styret

## 16. Informasjon og kommunikasjon

- Informasjon fra styret sendes i hovedsak via Vibbo.
- Beboere plikter å holde seg orientert om informasjonen som sendes ut
- Andelseier plikter å holde kontaktinformasjon oppdatert til enhver tid på Vibbo

## 17. Håndheving

- Brudd på husordensreglene vil kunne medføre skriftlig pålegg
- Manglende etterlevelse av disse reglene følges opp i tråd med vedtektene, jf § 7
- Husordensreglene er å anse som en del av leieavtalen til den enkelte beboer

## ~~16. Vifter på kjøkken og bad~~

~~Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen~~

# Vedtekter

for Solhøgda borettslag org nr. 950 130 156  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006 med siste endringer 10.04.2024.

## § 1. Innledende bestemmelser

### § 1-1 Formål

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

### § 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## § 2. Andeler og andelseiere

### § 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.



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

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

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

### **§ 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. 2 Solhøgda Borettslag

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **§ 3. Forkjøpsrett**

### **§ 3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **§ 3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### § 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### § 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## § 4. Borettslag og overlating av bruk

### § 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



#### § 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal varsles.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### § 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



## § 5. Vedlikehold

### § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ytterdør til boligen, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### § 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(5) Ved skader på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, svarer andelseier for borettslagets egenandel.

## § 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### § 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### § 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### § 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

## § 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### § 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### § 7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### § 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## § 8. Styret og dets vedtak

### § 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fem andre styremedlemmer, med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



### § 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### § 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### § 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## § 9. Generalforsamlingen

### § 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### § 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### § 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### § 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre og andre tillitsvalgte
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### § 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### § 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### § 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### § 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§ 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **§ 10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **§ 10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **§ 10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **§ 11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **§ 11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## § 12. Parkering

### § 12-1 Generelt

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko. Med borettslagets eiendom menes lekeplasser, stikkveier og alle grøntareal tilstøtende blokkene og parkeringsplasser. Styret i Solhøgda Borettslag har engasjert et firma til å kontrollere at parkeringsvedtektene overholdes. Brudd på vedtektene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing av bil. For feilparkering på borettslagets områder kan utgifter som borettslaget påføres og som er foretatt av andelseier eller leietager, kan vedkommende faktureres for de påløpte utgifter.

### § 12-2 Fordeling/ventelister

Plassene fordeles etter gjeldene ventelister. Det er to ventelister, en for ladbare biler og en for vanlige biler. Beboerne kan bare føre seg opp på en av listene. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på liste, må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året.

Plassene fordeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten. Det er bare tillatt å leie plass med lademulighet om man disponerer ladbar bil til daglig. Styret vedtar nærmere rutiner for tildeling av plasser.

### § 12-3 Kontrakt

Hver beboer har kun lov til å disponere/leie én parkeringsplass, og kun dersom vedkommende disponerer bil til daglig.

I kontrakten som signeres ved inngåelse av leie, må registreringsnummer på bilen oppgis. Alle som leier parkeringsplass, må aktivt opprettholde plassen annethvert år.

### § 12-4 Fremleie

Det er ikke lov å leie ut plassen man disponerer.

### § 12-5 Leie

Leien fastsettes av borettslagets styre og kan endres med én måneds varsel. Det tilkommer etableringsgebyr. Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjon.

#### § 12-6 Kontrollavgift

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

#### § 12-7 Avskiltede kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsling.

#### § 12-8 Store kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt

#### § 12-9 Campingvogn/hengere

Campingvogner og hengere er ikke tillatt parkert utover 3 døgn uten spesiell avtale med styret.

#### § 12-10 Varighet

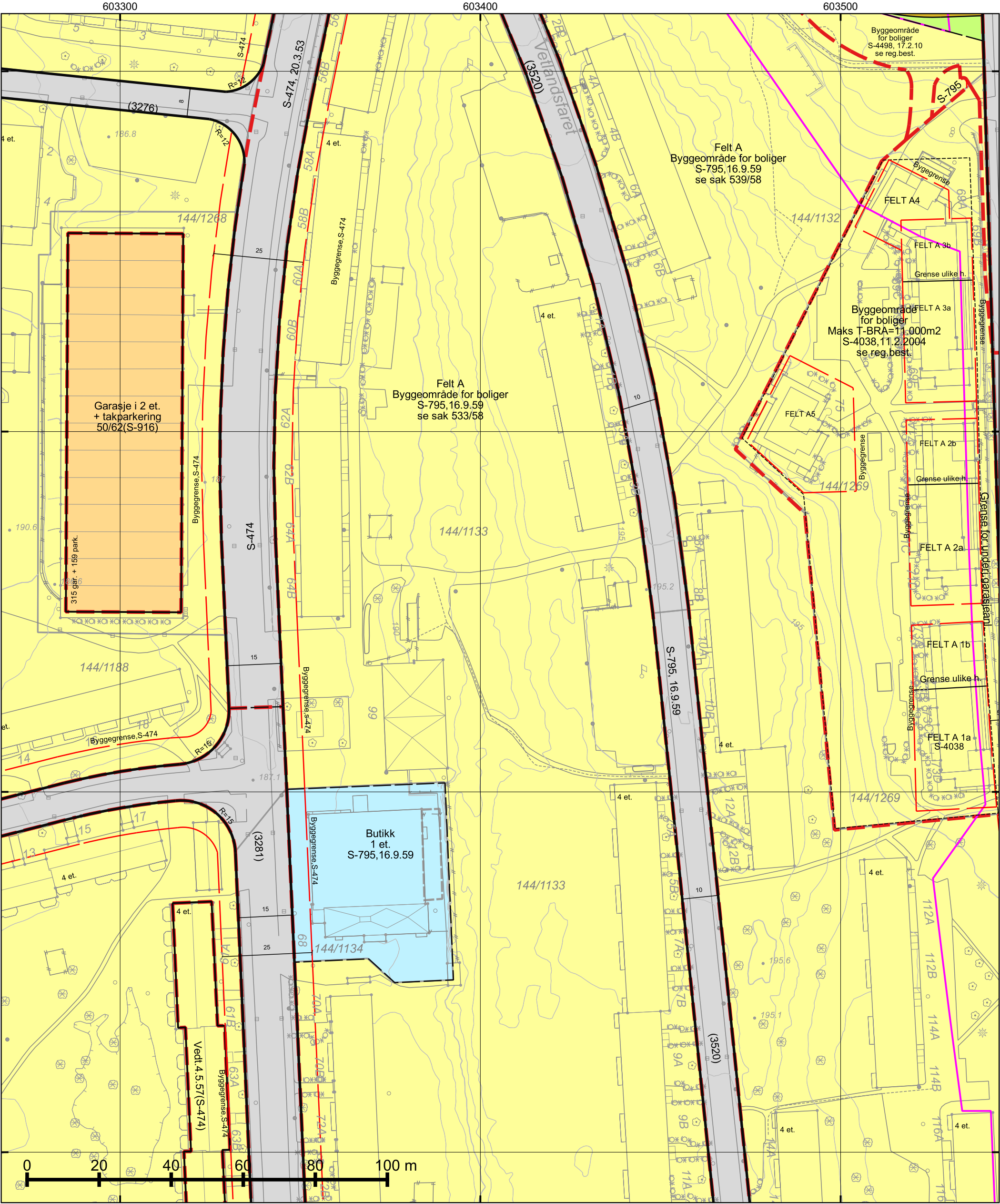
Leieavtalen gjelder til én av partene skriftlig sier opp avtalen. Oppsigelsestid er én måned.











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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 162596/ 86539256

Adresse: Vetlandsveien 54

Gnr/Bnr: 144/1133

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

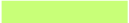
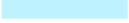
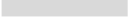
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

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

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg         |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg     |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei    |

|                                                                                  |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formåavgrensning          |
|  | 930 - Reguleringslinje          |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense     |
|  | Formålgrense                    |

|                                                                                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Foreløpig plan          |
|  | Plangrense (gammel lov) |

|                                                                                  |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse                  |
|  | Byggegrense                            |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan     |
|  | Underjordisk anlegg                    |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |





Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

## S-474

Reguleringsplan for Skøyen - Oppsal - Ulsrud (gnr.144 bnr.1 og 989, gnr. 146 bnr. 179, gnr. 145 bnr. 7 m.fl.)

**Vedtaksdato:** 20.03.1953

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195301470](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

**Knytning(er) mot andre planer:** V060253, V170756, V100355, V230154, V110853, 38855, 84554, V031262, V050957, 86654, 75764, 15763, V200664, V301154, 35257, V081156, 12161, 3060, 74553, 38458, V160161N2, 71561, V070294, V151157N2, V050656, V180753, 42956, 6053, V020562, V301058, V161058, 35354, V040557, 57455, 21875, 13755, 38558, V091062, V271153, 59953, V230376, V090157, 37252, 82655, 20953, V231182, V230157, 16793, V081154N2, V080956, 19460, V010654, V010654N2, 74355, 83356, V050254, V250853N2, V010604N3, V070704N2, 48153

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.





**Se reg. best. i sak Vedt.01.06.2004 Nr.3 v010604n3.doc med endrede reguleringsbestemmelser for HELLERUDSVINGEN 1 MFL. OG HELLERUDFARET 12 MFL. Gnr. 144 bnr. 1037 og 1045**

Regulering av gnr. 144, bnr. 1 mfl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - W og tallene 1 - 5 og 8 - 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I - IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal.

De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A -W og 1 - 5 og 8 - 15).

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) På feltene A -W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 - 5 etasjer. På feltene 1 - 15 skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etg.  
Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvorefter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca. 0,50.
- 2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
- 3) Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1.500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
- 4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjenning av byplanrådet.  
Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
- 5) I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).

For dette gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
- 2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
- 3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, II og IV):

For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall:

§ 5. Industriarealer.

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

- 1) Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
- 2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

- 3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen av parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parkering.

Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Fellesbestemmelser:

I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

- § 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

- § 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

- § 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

## S-795

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 144, bnr. 989, Oppsal, felt A. (144/1132)

S-795 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 16.09.1959

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195901491](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 4962, 16793

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





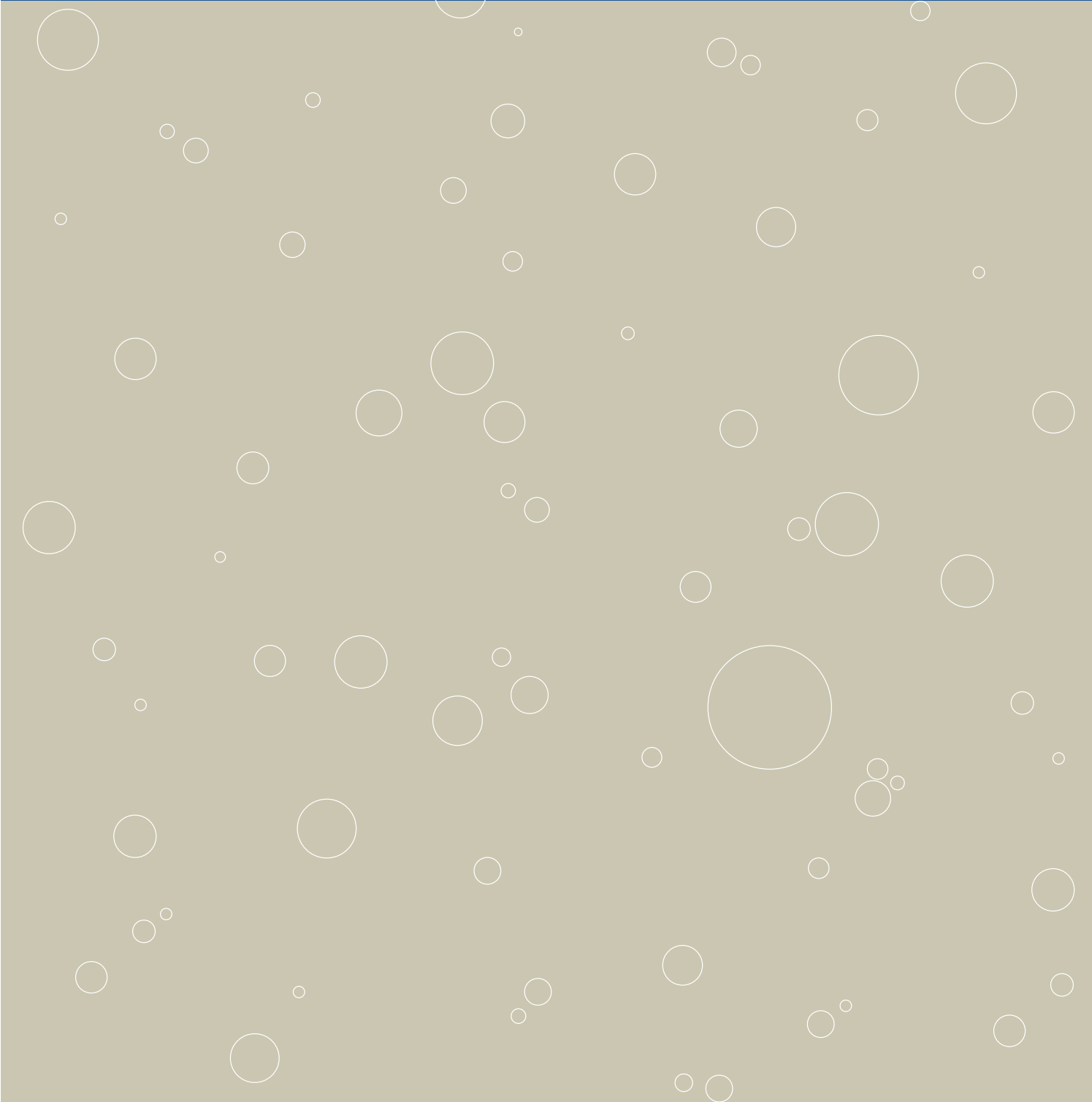
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17  
Vedtatt 22.04.2009

## Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og  
bygningsetaten





# Forord

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

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

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

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

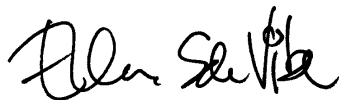
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte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

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:

Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,  
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,  
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,  
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,  
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten  
Februar 2010



Ellen S de Vibe  
Etatsdirektør



Ole Petter Finess  
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

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

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."



## 2. Planens mål

### Hovedmål

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

### Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

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

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

### § 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

## § 4 Planens rettsvirkning

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

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

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

### § 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

#### Offentlighet

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

#### Biologisk mangfold/naturkvaliteter

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

#### Kulturminner

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

#### Stedsidentitet

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



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

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

### ***Arealsikring***

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

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

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

### ***Universell utforming – tilgjengelighet***

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

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

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

### ***Trygge møtesteder***

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

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

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

### **Sol-, lys- og lokalklimaforhold**

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

### **Støy/forurensing**

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

### **Tilrettelegging for sitteplasser**

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

### **Teknisk service**

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

### **Utforming og materialbehandling**

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

### **Krav til dokumentasjon**

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

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

#### **R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser**

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

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

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

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

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

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

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

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

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

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

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

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

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

#### **§ 5.2 Torg/plass**

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

#### **R5.2 Retningslinjer for tiltak**

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

#### **§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **§ 5.5 Overordnet forbindelse**

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

#### **§ 6 Lokale torg og møteplasser**

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

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

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

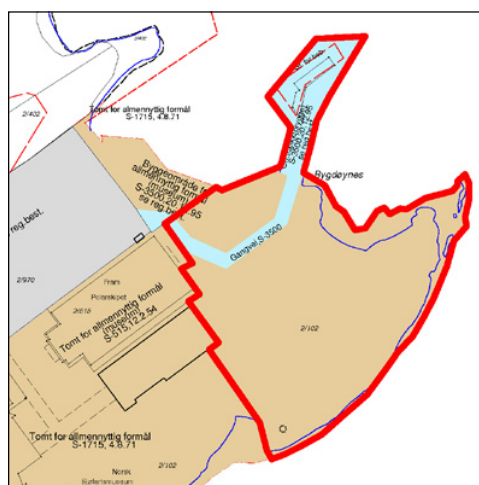
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale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

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

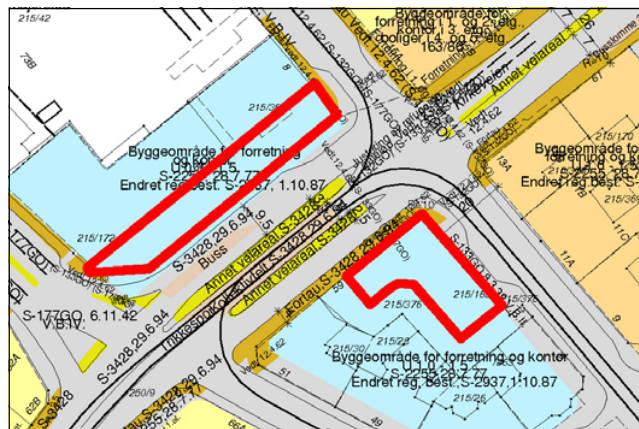
Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

The image is a detailed technical drawing of a zoning plan (reguleringsplan) for an area in Oslo. A large, irregular area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, indicating water or a specific land use zone. Within and around this red-outlined area, there are various labels and smaller colored regions. Labels include 'FORSLAG VÅR REF. 200512671' in several locations, 'VÅR REF. 200512671' in one location, and 'VÅR FORSLAG 200449' in another. There are also numerous smaller text labels and numbers scattered throughout the plan, such as '1000', '1001', '1002', '1003', '1004', '1005', '1006', '1007', '1008', '1009', '1010', '1011', '1012', '1013', '1014', '1015', '1016', '1017', '1018', '1019', '1020', '1021', '1022', '1023', '1024', '1025', '1026', '1027', '1028', '1029', '1030', '1031', '1032', '1033', '1034', '1035', '1036', '1037', '1038', '1039', '1040', '1041', '1042', '1043', '1044', '1045', '1046', '1047', '1048', '1049', '1050', '1051', '1052', '1053', '1054', '1055', '1056', '1057', '1058', '1059', '1060', '1061', '1062', '1063', '1064', '1065', '1066', '1067', '1068', '1069', '1070', '1071', '1072', '1073', '1074', '1075', '1076', '1077', '1078', '1079', '1080', '1081', '1082', '1083', '1084', '1085', '1086', '1087', '1088', '1089', '1090', '1091', '1092', '1093', '1094', '1095', '1096', '1097', '1098', '1099', '1100'. The plan also shows various lines, curves, and shapes representing buildings, roads, and other infrastructure. The overall layout is complex and technical, typical of a municipal zoning plan.

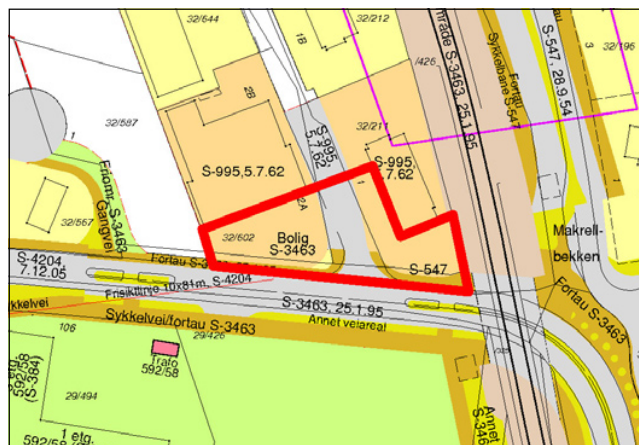
**Sted: Filipstadparken**  
 Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde  
 havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)  
 Grunneier: Oslo kommune



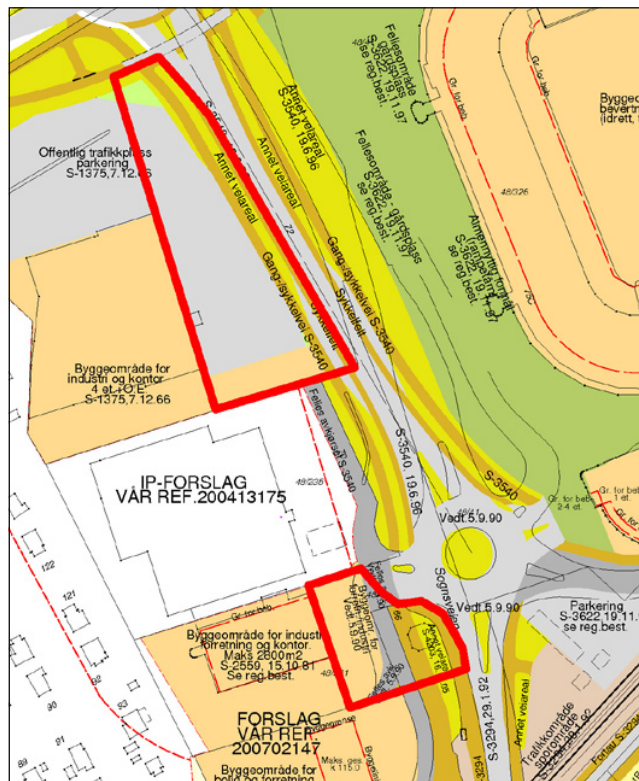
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde forretning/kontor  
(S-2255, vedtatt 28.07.77)  
Grunneier:  
Veigrunn/Oslo kommune



**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

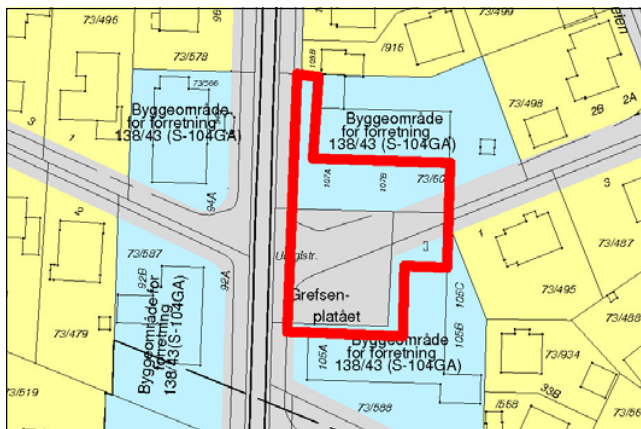


**Sted: Sognsveien 66**  
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde industri/  
forretning/kontor  
(S-2559, vedtatt 05.10.81)  
Grunneiere:  
Titas Eiendom AS,  
Fram Realinvest AS



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



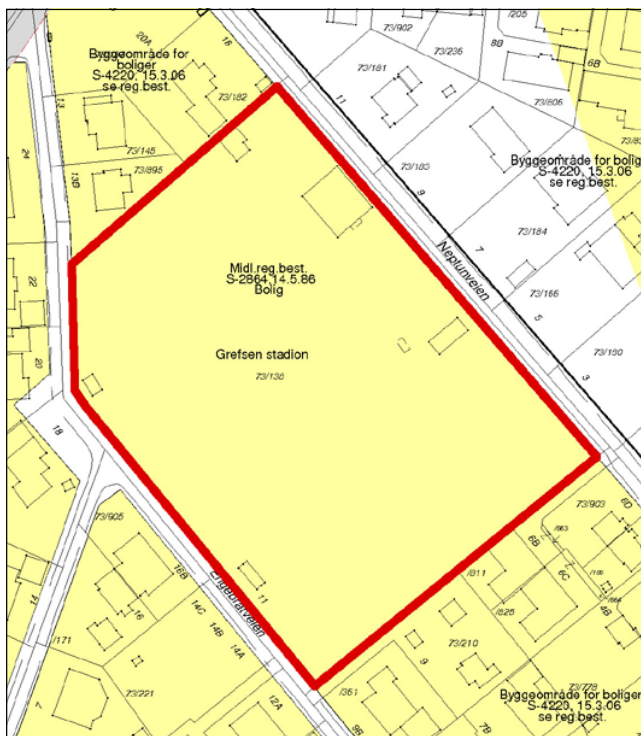


### Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning  
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



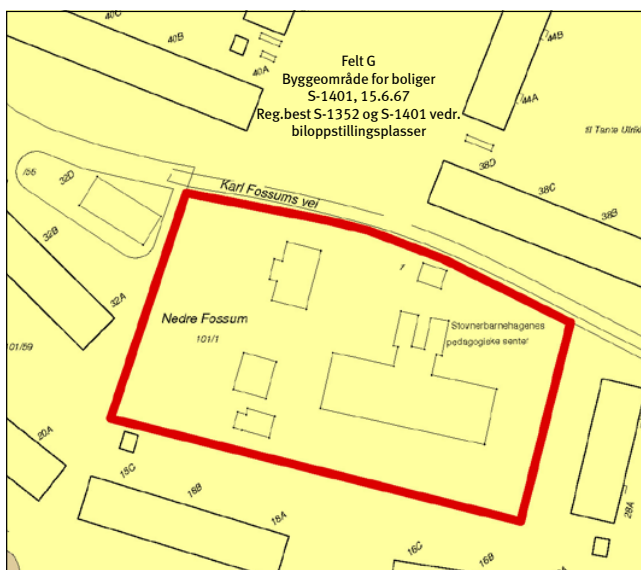
### Sted: Grefsen stadion

Gjeldende reguleringsformål:

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

Grunneier: Oslo kommune

## Bydel Stovner



### Sted: Nedre Fossom gård

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde bolig  
(S-1401, vedtatt 15.06.67)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF

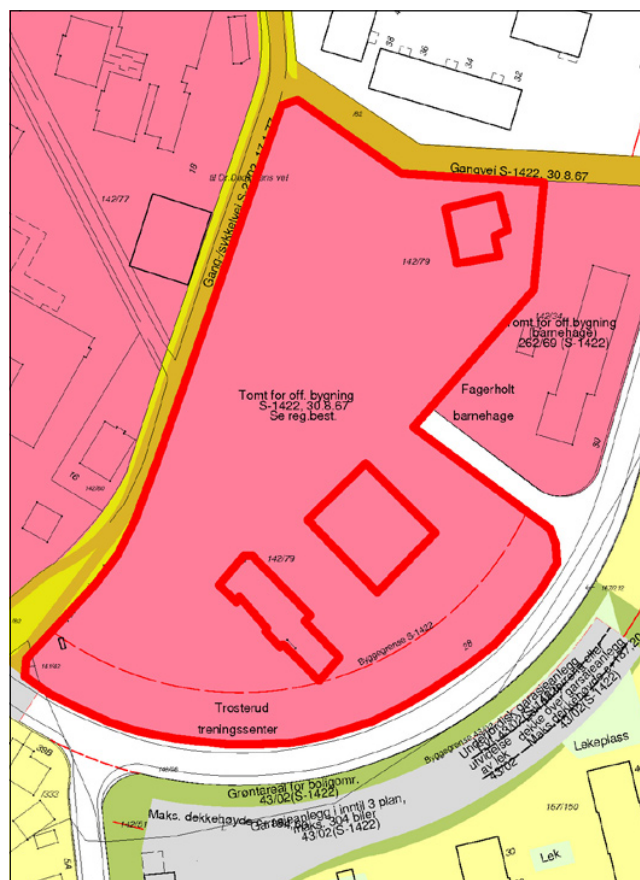


## Bydel Alna

### Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

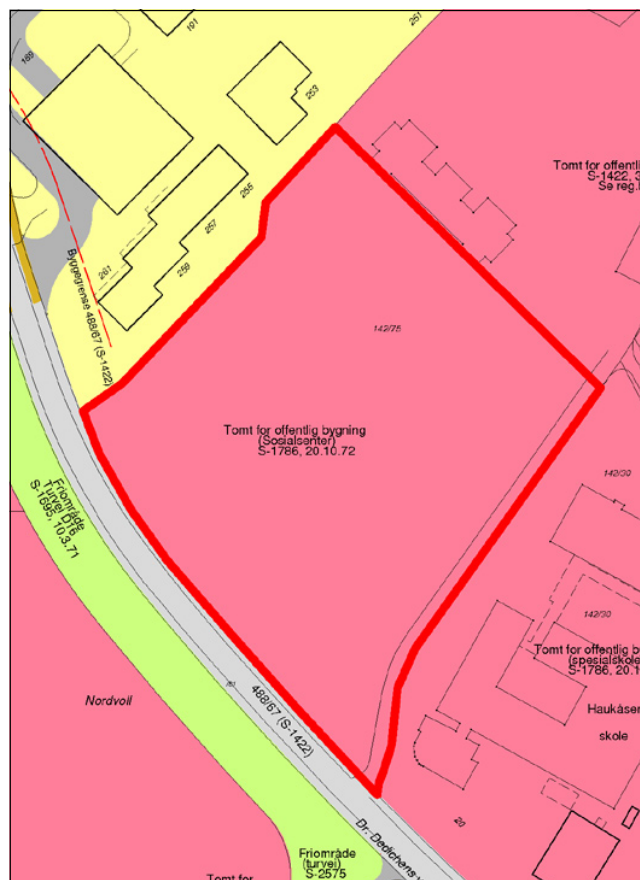


### Sted: Haugerudparken

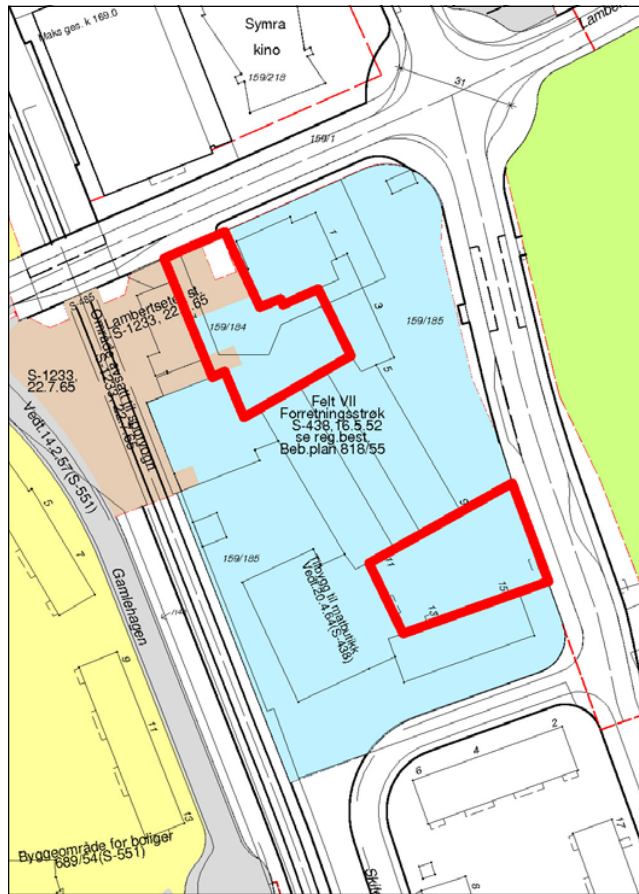
Gjeldende reguleringsformål:  
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



## Bydel Nordstrand



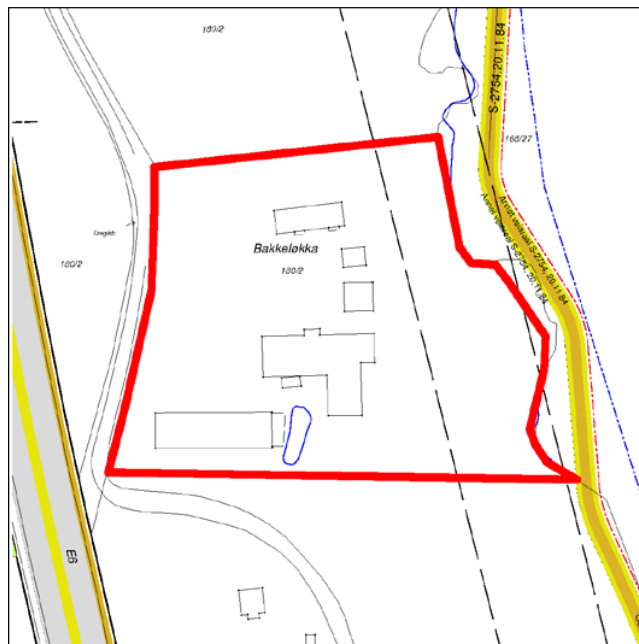
### Sted: Lambertseter torg

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

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

Grunneiere:  
OBOS Forretningsbygg AS,  
Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand



### Sted: Bakkeløkka

Gjeldende reguleringsformål:  
Uregulert

Gjeldende arealbruk:  
Byggeområde næringsområde  
i kommunedelplan for nærings-  
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,  
vedtatt 26.05.93)

Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

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

## Planens innhold

### Planen har to hovedfokus:

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

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

### Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

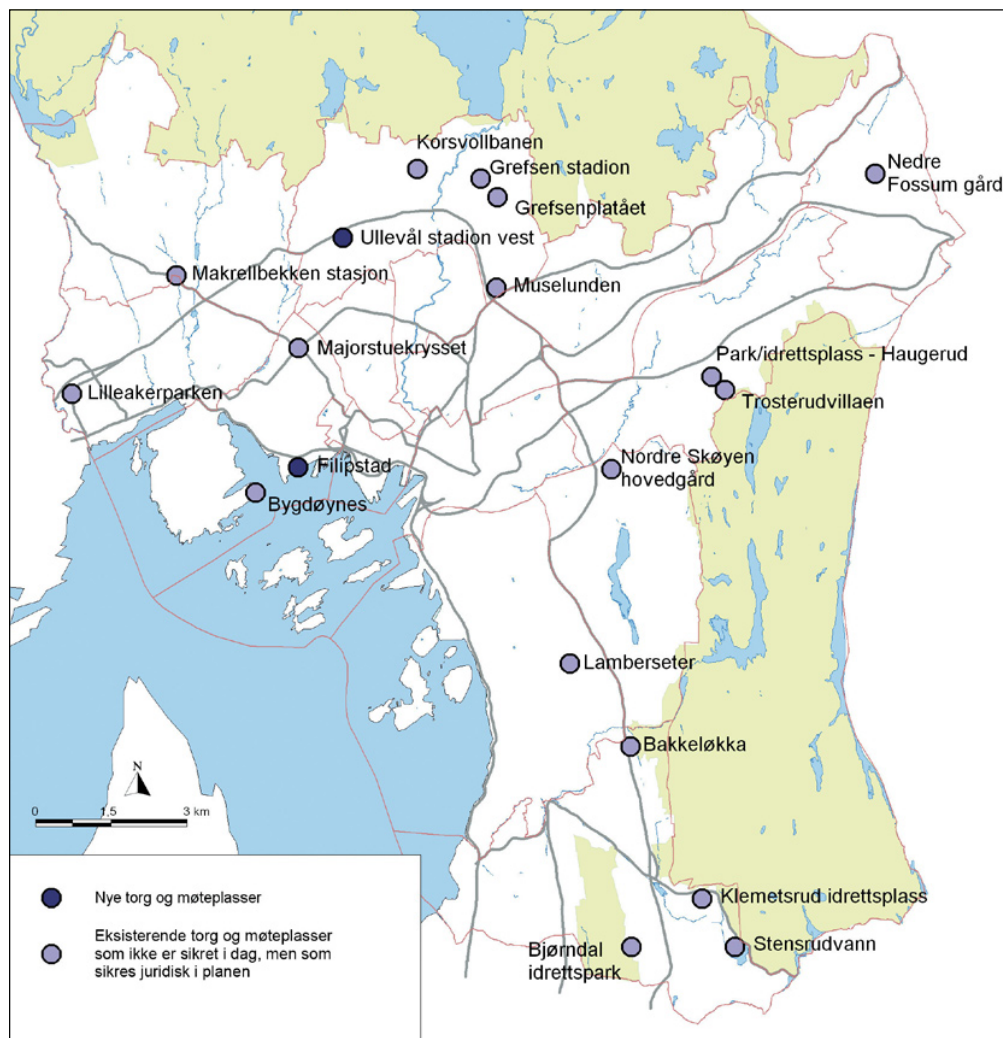
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **Områder med behov for torg og møteplass**

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

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

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

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



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolddammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*



# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*"Gladengata" 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 forstavelen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

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

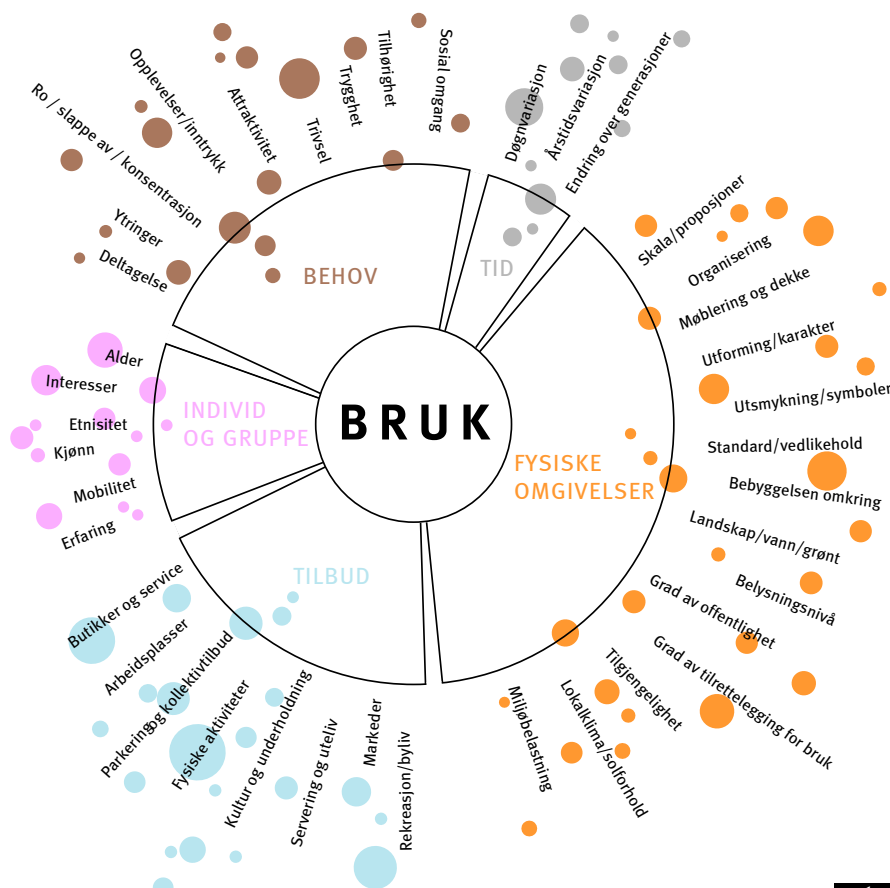
### BYENS UTEROM

**Arenaer for ulike møter**

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

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

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



*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*



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

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



## Møtet med det ukjente

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

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

## Ulikhet – en del av byens vesen

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

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



### Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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



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



## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

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



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



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



## Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



## 6.2 Sosiale utfordringer

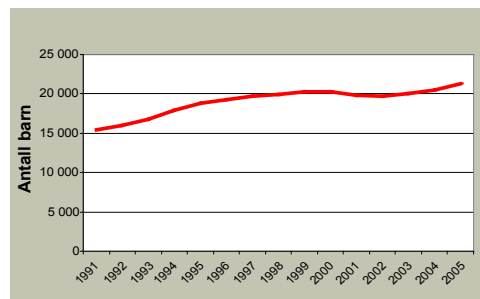
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

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

#### Nye behov

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

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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





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



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



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



*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

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

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

## DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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



## BARN OG UNGE

### Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

### Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

## PLANSTRATEGI

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

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

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



## ELDRE

### Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

### Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

## Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på 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 ivarettatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

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

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*



## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

## OFFENTLIG/PRIVAT

### Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

### Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



## PLANSTRATEGI

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

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

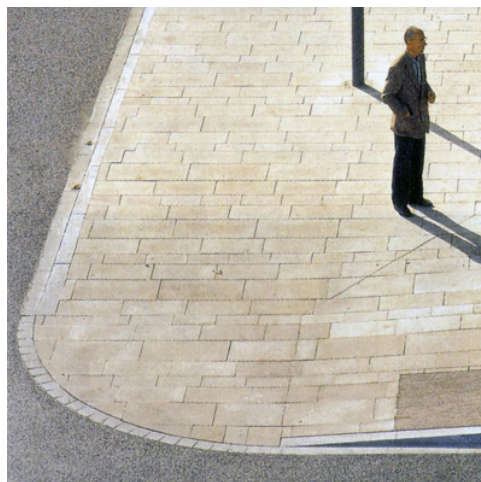
## UNIVERSELL UTFORMING

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

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

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

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



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

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

## PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

## BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

### Økende fokus på trygghet

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

### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



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



## 6.3 Fysiske utfordringer

### ØKTE AREALKONFLIKTER

#### En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

### Behov for nye møteplasser

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

### Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



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

### Restarealer – potensielle møteplasser

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

### MØTEPLASSER I YTRE BY

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

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

#### Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

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



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

#### **Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**

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

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



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

#### **FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY**

##### **Lokale, åpne sentertorg bør sikres**

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

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

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



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



#### **PLANSTRATEGI**

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

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

#### **PLANSTRATEGI**

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

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



## STEDER BLIR MER LIKE

### Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

### Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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





## NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

### Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

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

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

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

### Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



## FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

### Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

## NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

### Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

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

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



# Litteraturliste

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

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

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

## Øvrige dokumenter

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

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**  
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer**, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

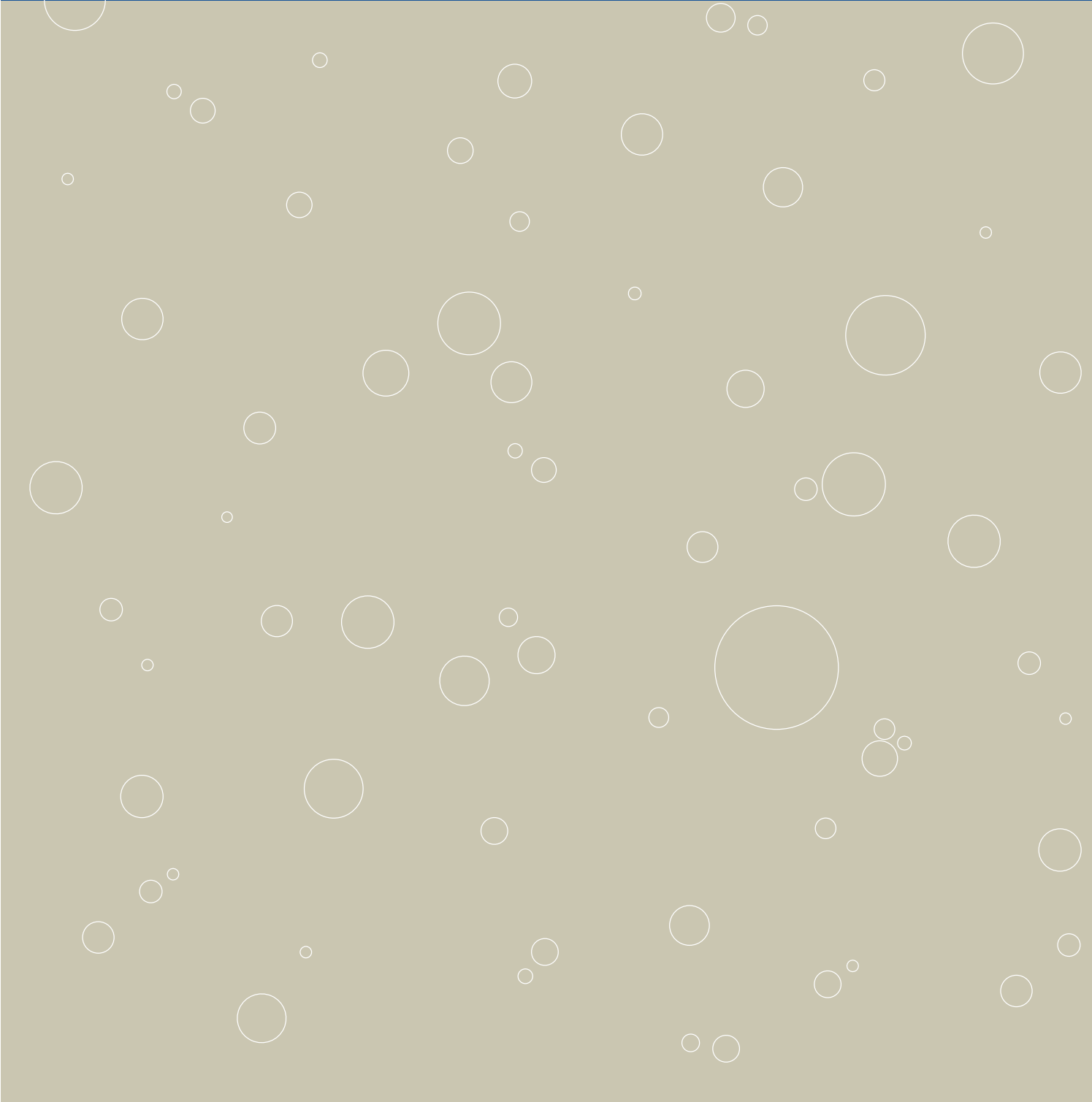
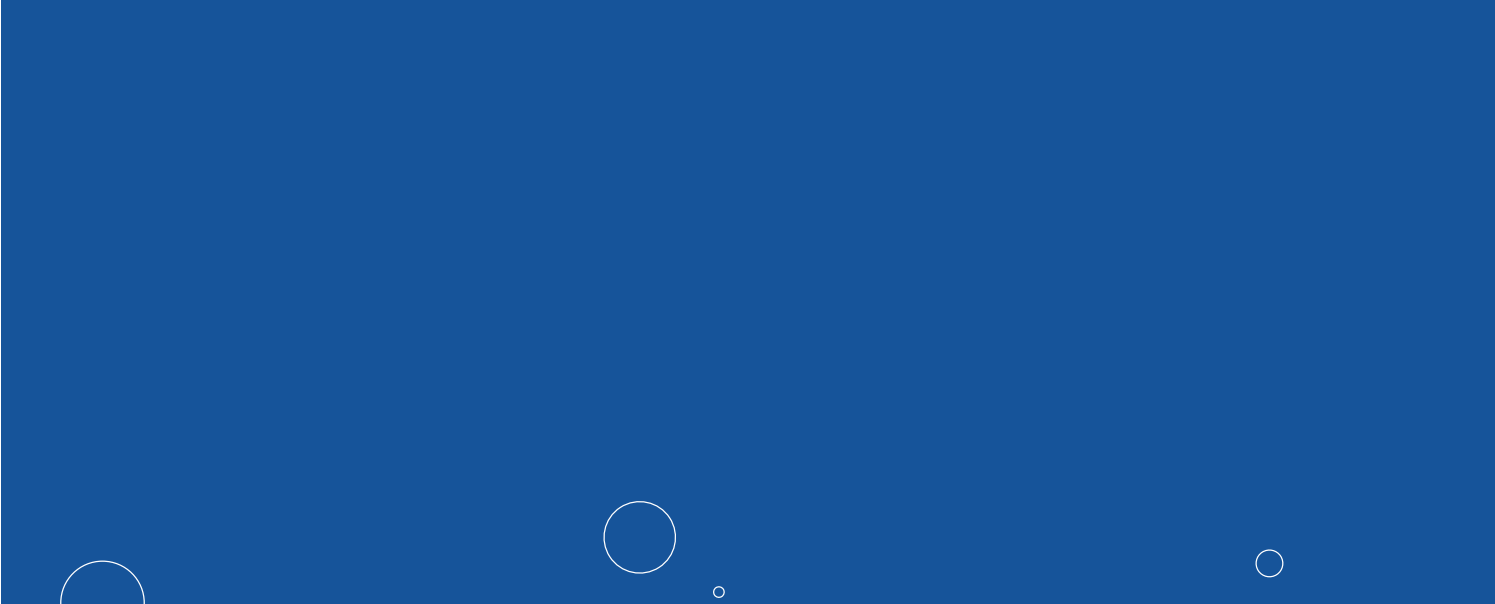
**Verktøykasse**, januar 2009.

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

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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





## Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

# kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

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



### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Nabolagsprofil

Vetlandsveien 54A - Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 203 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Trasop skole                | 3 min  |
| Linje NC2, FB10, 58, 76, 79 | 0.3 km |
| Godlia                      | 13 min |
| Linje 2, 3                  | 1.1 km |
| Tveita                      | 15 min |
| T-bane, buss                | 1.3 km |
| Bryn stasjon                | 9 min  |
| Linje L1                    | 3.6 km |
| Helsfyr                     | 10 min |
| T-bane, buss                | 4.2 km |

## Skoler

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Trasop skole (1-7 kl.)      | 4 min  |
| 548 elever, 21 klasser      | 0.3 km |
| Godlia skole (1-7 kl.)      | 5 min  |
| 480 elever, 21 klasser      | 0.4 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.)     | 10 min |
| 576 elever, 32 klasser      | 0.9 km |
| Tveita skole (1-7 kl.)      | 18 min |
| 187 elever, 9 klasser       | 1.5 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.) | 18 min |
| 730 elever, 39 klasser      | 1.6 km |
| Hellerud videregående skole | 17 min |
| 600 elever                  | 1.4 km |
| Ulsrud videregående skole   | 5 min  |
| 624 elever                  | 2.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

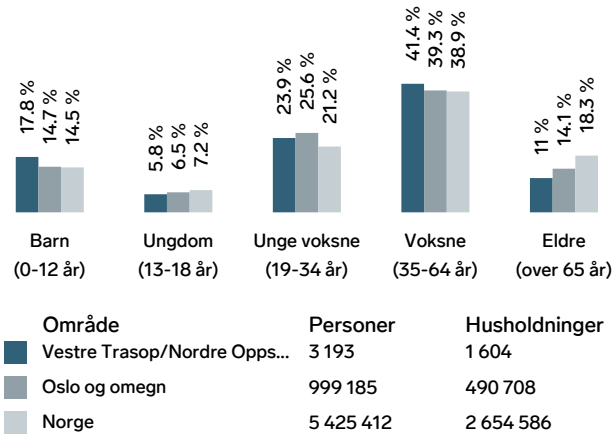
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Fuglemyra barnehage (1-5 år)       | 7 min  |
| 86 barn                            | 0.6 km |
| Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) | 9 min  |
| 136 barn                           | 0.8 km |
| Goliaskogen barnehage (1-5 år)     | 9 min  |
| 64 barn                            | 0.8 km |

## Dagligvare

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Rema 1000 Oppsal   | 3 min  |
| PostNord           | 0.3 km |
| Kiwi Oppsalstubben | 9 min  |

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 99/100



**Støynivået**  
Lite støynivå 88/100



**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 81/100

## Sport

- 

Trasop idrettspark  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

3 min   
0.2 km
- 

Trasophallen  
Aktivitetshall

4 min   
0.3 km
- 

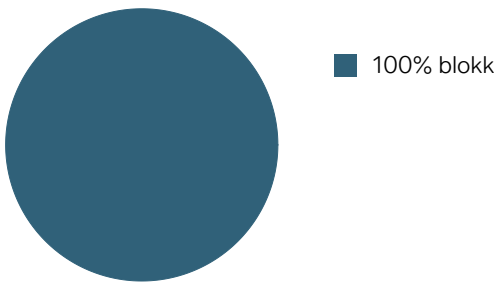
Feel24 Oppsal

8 min 
- 

Mudo Tveita

19 min 

## Boligmasse



«Kort avstand til skog og mark - stille - nærhet til byen - barnevennlig - lett å finne gateparkering - hyggelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- 

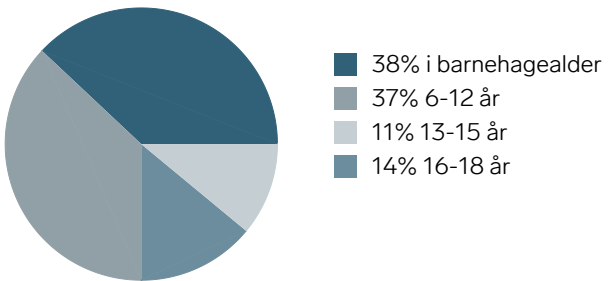
Tveita Senter

16 min 
- 

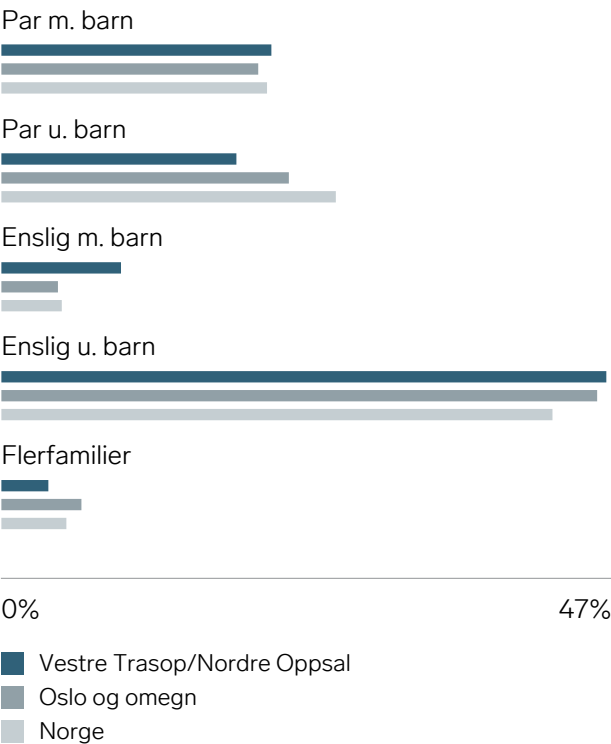
Vitusapotek Tveita senter

16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 21% | 33%   |
| Ikke gift     | 63% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



