



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Grefsenkollveien 12 D

0490 OSLO

301/75/117/161/0/0

Rapportdato

24.07.2026

TG 0  0

TG 1  6

TG 2  6

TG 3  0

TG IU  1

GREFSENKOLLVEIEN 12 D - 301/75/117/161/0/0

Befaring utført den 21.07.2026 av:



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis 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

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GREFSENKOLLVEIEN 12 D - 30175/17/161/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Swill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Grefsenkollveien 12 D , 0490, OSLO

Matrikkel: 301/75/117/161/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

Tomt: 37 086.40 m²

Hjemmelshaver(e): Svein Thomas Edstrøm

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er oppført i 1973 og er fundamentert med betongfundamenter til faste masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i armert betong. Etasjeskillere er av betong. Yttervegger består av betong- og bindingsverkskonstruksjoner med isolasjon og utvendig kledning. Taket er utført som flatt tak med papp-/folietekking. Balkonger er utført i armert betong. Bygningen har felles trapperom og heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1973, og bygningsmassen er i hovedsak oppført med robuste betongkonstruksjoner som var vanlige på oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler er oppgradert etter byggeår, herunder vinduer, kjøkken og elektrisk anlegg, noe som bidrar positivt til boligens standard og funksjon. Badet er av eldre dato og uten tilgjengelig dokumentasjon, og enkelte bygningsdeler har naturlig alders- og bruksslitasje. De mest fremtredende vedlikeholdsbehovene gjelder slitte innvendige gulvoverflater og forhold knyttet til våtrommets alder og dokumentasjon. Det ble ellers ikke registrert forhold ved den visuelle befaringen som tilsier større konstruksjonsmessige avvik eller behov for umiddelbare tiltak. Boligen fremstår samlet sett med en teknisk tilstand som er forventet ut fra alder, utførte oppgraderinger og normalt vedlikehold.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er utført flere oppgraderinger etter opprinnelig byggeår. Vinduene er skiftet til Nordan-vinduer i 2019. Kjøkkenet er fornyet, og det elektriske sikringsskapet er oppgradert. Det antas også at entrédøren er skiftet. Oppgraderingene vurderes å bidra positivt til boligens funksjon, standard og forventede levetid på de aktuelle bygningsdelene.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Grefsenkollveien 12 D

BRA-i 63 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 7 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i gang utenfor inngang 3 m ² og kjellerbod 3 m ² .	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 69 m ²

Merknader om areal: Takhøyde stue: 239 cm Takhøyde bad: 236 cm

GREFSENKOLLVEIEN 12 D - 301/75/117/161/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det har ikke vært mulig å fremskaffe dokumentasjon som beskriver utførelsen av det vanntette sjiktet. Da våtrommet er av eldre dato og oppbygningen ikke kan verifiseres, er forholdet vurdert til TG 2. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Våtrommets overflater er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert forhold som tyder på akutt funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrerte avvik tilsier at vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte bompertier.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran og tettesjikt er ikke synlige og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen. Sluket er av eldre type og fremstår med normal aldersslitasje. Det har ikke vært mulig å verifisere tilslutningen mellom membran og klemring, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. På bakgrunn av våtrommets alder og den usikkerheten dette medfører, er tilstandsgrad 2 satt. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitærutstyret fremstår med normal alders- og bruksslitasje og fungerte tilfredsstillende ved befaringen. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk, men det ble registrert svakt avtrekk ved funksjonskontroll. Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av svakt avtrekk.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: Berederen var ikke tilgjengelig for full inspeksjon, og alder er ukjent. Tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke vurderes

Innvendige overflater: Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand, men malte tregulv har omfattende slitasje med gjennomslitt overflate flere steder. Overflatene har et vedlikeholdsbehov, men det ble ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført, da dette ikke har vært mulig uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?

Ingen egenerklæring.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning er ikke kontrollert mot godkjente bygningstegninger eller kommunale byggesaksdokumenter. Det kan derfor ikke bekreftes om dagens bruk og planløsning er i samsvar med godkjent løsning.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved befaringen. Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og dokumentasjonen kan eventuelt undersøkes nærmere hos Plan- og bygningsetaten dersom det er ønskelig.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Boligen har trevinduer fra Nordan med 2-lags isolerglass. Datostempel i glassene viser produksjonsår 2021.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har en skyvedør mellom stue og terrasse fra Nordan med 2-lags isolerglass datostemplet 2019 i glass, tilsvarende vinduene. Entrédøren fremstår som utskiftet og antas å være skiftet av sameiet. Innvendige dører er hovedsakelig originale, lette formpressede dører fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduene er skiftet til Nordan-vinduer med 2-lags isolerglass. Datostempel i glassene viser produksjonsår 2019. Skyvedøren mellom stue og terrasse er også skiftet i samme forbindelse. Entrédøren fremstår som utskiftet, men tidspunktet for utskiftningen er ikke kjent.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduene og skyvedøren ble skiftet i 2019 og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Entrédøren fremstår som utskiftet og i normal stand. Innvendige dører er hovedsakelig originale fra byggeåret og har aldersmessig slitasje, men vurderes å fungere etter sin hensikt. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Kommentar:

Rekkverk i form av blomsterkasse i betong, og stål over.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm, noe som er lavere enn dagens krav til minimum 100 cm for balkonger, terrasser og andre oppholdsarealer med fallhøyde. Forholdet er et resultat av byggeskikken på oppføringstidspunktet og oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkongen fremstår i god teknisk stand uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringen. Overflater og konstruksjoner fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, men dette er vurdert som et forhold knyttet til opprinnelig utførelse og påvirker ikke den tekniske tilstandsgraden på bygningsdelen. TG 1 gis for øvrig tilstand ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HMS vurdering

Balkongen har rekkverk med en målt høyde på ca. 87 cm, som er lavere enn dagens krav. Dette medfører økt risiko for fall sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å utvise aktsomhet ved bruk av balkongen, særlig dersom små barn oppholder seg der. Øvrige HMS-forhold knyttet til balkongen ble ikke registrert ved befaringen.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet fremstår som oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eksakt tidspunkt for oppgraderingen er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når arbeidene er utført eller hvilket omfang de har hatt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Tilgjengelig dokumentasjon har vært begrenset, og vurderingene er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaringen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:TG 2 **Kommentar:**

Det har ikke vært mulig å fremskaffe dokumentasjon som beskriver utførelsen av det vanntette sjiktet. Da våtrommet er av eldre dato og oppbygningen ikke kan verifiseres, er forholdet vurdert til TG 2. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen.

Årsak/konsekvens

Årsak: Tilgjengelig dokumentasjon gir ikke grunnlag for å verifisere utførelsen av det vanntette sjiktet, og våtrommet er av eldre dato.

Konsekvens: Manglende mulighet til å verifisere oppbygningen medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og gjenværende levetid. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av denne usikkerheten, og ikke på grunn av registrerte skader ved befaringen.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtrommet har keramiske fliser på gulv og vegger. Himlingen er utført med malte plater. Innredningen består av servant med underskap og speilskap. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og dusjkabinett. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene bærer preg av alder og normal slitasje. Det ble registrert bomlyd i enkelte gulv- og/eller veggfliser, noe som kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert løse fliser ved befaringen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Fallforholdene på baderomsgulvet fremstår som tilfredsstillende. Det er registrert fall mot sluk, og dørterskelen har tilstrekkelig høyde for å bidra til å begrense vanntransport til tilstøtende rom. Det ble ikke registrert synlige tegn til motfall ved befaringen.

Kommentar:

Våtrommets overflater er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert forhold som tyder på akutt funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrerte avvik tilsier at vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte bompartier.

Årsak/konsekvens

Årsak: Overflatene er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert heft mellom flis og underlag.

Konsekvens: Redusert heft kan over tid medføre at fliser løsner eller at det blir behov for lokale utbedringer. Sammen med våtrommets alder innebærer dette at vedlikehold eller oppgradering må påregnes på sikt. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer akutt funksjonssvikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluket er av eldre type og bærer preg av alder og bruk. Utførelsen av membranens tilslutning til klemringen kunne ikke verifiseres ved den visuelle befaringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Membran og tettesjikt er ikke synlige og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen. Sluket er av eldre type og fremstår med normal aldersslitasje. Det har ikke vært mulig å verifisere tilslutningen mellom membran og klemring, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. På bakgrunn av våtrommets alder og den usikkerheten dette medfører, er tilstandsgrad 2 satt. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Årsak/konsekvens

Årsak: Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen, og sluket er av eldre type.

Konsekvens: Manglende mulighet til å verifisere tettesjiktets utførelse medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tetthet og gjenværende levetid. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasje eller fuktskader ved befaringen, men forholdet tilsier tilstandsgrad 2.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Sanitærutstyret fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Servant, toalett og armatur ble funksjonstestet ved befaringen. Vanntrykk og avrenning ble vurdert som tilfredsstillende, og det ble ikke registrert lekkasjer eller andre funksjonsavvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett med synlig sisterner. Løsningen gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Sanitærutstyret fremstår med normal alders- og bruksslitasje og fungerte tilfredsstillende ved befaringen. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk, men det ble registrert svakt avtrekk ved funksjonskontroll. Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av våtrommet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av svakt avtrekk.

Årsak/konsekvens

Årsak: Sanitærutstyret fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert svakt avtrekk fra våtrommet ved funksjonskontroll.

Konsekvens: Svakt avtrekk kan føre til lengre uttørkingstid og økt fuktbelastning i våtrommet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktrelaterte skader dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Sanitærutstyret vurderes for øvrig å fungere tilfredsstillende.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført, da dette ikke har vært mulig uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i trefinish og laminat benkeplate. Innredningen har over- og underskap med god oppbevaringsplass. Benkeplate er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og nedfelt induksjonstopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl-/fryseskap. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen fremstår som normal for alder og bruk.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader eller lekkasjer i området rundt oppvaskkum, vanninstallasjoner eller tilstøtende kjøkkeninnredning ved befaringstidspunktet.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1 

Kommentar:

Kjøkkeninnredning og installasjoner fremstår i normal stand ut fra alder og visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Det er ikke registrert vannstopper, men dette vurderes ikke å gi grunnlag for en høyere tilstandsgrad.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

sentralt ventilasjonsaggregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1 

Kommentar:

Kjøkkenet er ventilert med sentralt mekanisk avtrekk. Avtrekket hadde tilfredsstillende funksjon ved befaring, og stekeos ledes ut via ventilasjonsanlegget. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for en annen tilstandsvurdering.

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vann- og avløpsinstallasjonene til kjøkken og bad fremstår som oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eksakt tidspunkt for arbeidene er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelsen eller omfanget av arbeidene.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Under kjøkkenbenk.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1 

Kommentar:

Innvendige vann- og avløpsrør fremstår med normal funksjon ut fra visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige avvik på inspeksjonstidspunktet. Servant på bad er utført uten synlig vannlås under servanten. Dette vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjonen. Skjulte rørføringer og installasjoner er ikke kontrollert.

Bilder



Kjøkken



Bad

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert skjult bak kjøkkeninnredningen og var derfor ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon. Berederens alder er ukjent. Deler av rørtilkoblingene var synlige og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på inspeksjonstidspunktet. Berederen synes å være fast tilkoblet via egen bryter, men dette er ikke nærmere kontrollert. Det er derfor ikke mulig å vurdere berederens generelle tilstand eller gjenværende levetid.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2 

Kommentar:

Berederen var ikke tilgjengelig for full inspeksjon, og alder er ukjent. Tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke vurderes

Årsak/konsekvens

Årsak: Varmtvannsberederen er skjult bak kjøkkeninnredning og har ukjent alder, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens: Berederens tekniske tilstand og gjenværende levetid kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon. Eventuelle skjulte feil eller begynnende lekkasjer kan derfor ikke utelukkes.

**Hva slags oppvarming har boligen:**

elektrisk

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det er ikke registrert forhold som tilsier at eiendommen har eller har hatt nedgravd olje- eller parafintank. For leiligheter i sameier vil eventuelle tidligere felles oljetanker normalt være sameiets ansvar.

Totalvurdering oppvarming:**Kommentar:**

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekilder. Oppvarmingsløsningen fremstår som normal og funksjonell ut fra visuell inspeksjon, og det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for en annen tilstandsvurdering på befaringstidspunktet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene uten avvik, eller at eventuelle avvik er utbedret. Forholdet er derfor ikke kjent.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det antas at det er utført elektriske arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Omfang og utførelsestidspunkt er ikke kjent.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte elektriske arbeider. Samsvarserklæring bør kunne fremlegges for arbeider utført etter 1999 dersom denne fortsatt er tilgjengelig.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Kommentar:

Kursfortegnelse er montert i sikringsskapet og var tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige avvik ved den visuelle inspeksjonen av sikringsskapet. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll, og omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederens strømtilkobling kunne ikke kontrolleres direkte da berederen er skjult bak kjøkkeninnredningen. Det er imidlertid montert en topolet bryter med flere innstillinger under kjøkkenbenken, noe som tilsier at berederen antas å være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Dette er ikke verifisert ved befarings.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på eventuelle utførte elektriske arbeider dersom slik dokumentasjon foreligger. Ved fremtidig utskifting eller ombygging av kjøkken anbefales det å kontrollere berederens tilstand og strømtilkobling.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering

Det anbefales at boligen til enhver tid er utstyrt med fungerende røykvarslere og egnet slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Dette bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig av eier.

10

Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?

Det er pulverapparat i leiligheten.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er etablert røykvarsling.

HMS vurdering

Boligen er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat. Brannsikkerheten vurderes som tilfredsstillende ut fra tilgjengelige opplysninger ved befaringsstidspunktet. Det anbefales jevnlig funksjonstest av røykvarslere samt kontroll av slukkeutstyr i henhold til produsentens anbefalinger.

Overflater gulv

Trappegang, to soverom, kjøkken og stue: Parkett
Bad: Fliser

Overflater vegg / himling

Trappegang, to soverom, kjøkken og stue: Malte vegger og malt himling
Bad: Fliser og malt himling

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand, men malte tregulv har omfattende slitasje med gjennomslitt overflate flere steder. Overflatene har et vedlikeholdsbehov, men det ble ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader.

Årsak/konsekvens

Årsak: Innvendige gulvoverflater har omfattende slitasje med gjennomslitt maling og tydelige bruksspor i flere rom. Overflatene fremstår med et betydelig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Den omfattende slitasjen gir et redusert estetisk uttrykk og det må påregnes oppussing av gulvoverflatene for å oppnå normal standard.

GREFSENKOLLVEIEN 12 D - 301/75/117/161/0/0

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

Kommentar:

Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Ingen.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Bod

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 3 m2 BRA

Egenerklæring

Grefsenkollveien 12 D, 0490 OSLO

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grefsenkollveien 12 D

Postadresse

Grefsenkollveien 12 D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

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

Er ikke kjent med kjøps tidspunktet

Har eieren 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.

Er ikke kjent for fullmektig

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp44828319

Informasjon om selger

Selger

Strand, Unni

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon om boligen- er fullmektig i salget

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11047979

Egenerklæringsskjema

Name

Unni Strand

Date

2026-08-17

Identification



Unni Strand



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5487

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 23:59 og lukker 10. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5487>

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:00 , Sameiestua.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Om avviklingen av årets møte

Også i år vil årsmøtet avvikles som et hybrid årsmøte. Det innebærer at det først avholdes et fysisk beboermøte hvor sakene på agendaen kan drøftes i plenum, før selve avstemningen gjennomføres digitalt i Vibbo.

Styret gjennomførte i forkant en uforpliktende beboerundersøkelse om ønsket møteform. 93 % av de som svarte ønsket mulighet for digital avstemning, mens kun 6 % ønsket et rent fysisk møte uten digital deltakelse. Alternativet som fikk klart flest stemmer var fysisk beboermøte kombinert med digital avstemning. I år vil møtet imidlertid gjennomføres uten videooverføring.

- Beboermøtet avholdes på sameiestua tirsdag 3. juni kl. 18.00. Møteslutt er satt til senest kl. 21.30.
- Det digitale årsmøtet og avstemningen åpner samme kveld kl. 23.59 i Vibbo.
- Eventuelle «benkeforslag» må leveres skriftlig til møteleder senest innen beboermøtets slutt.
- Avstemningen avsluttes 10. juni kl. 23.59.

For sameiere som ikke kan eller ønsker å stemme digitalt, vil det også være mulig å stemme på papir. Stemmeseddel finnes bakerst i innkallingen og leveres i brevsprekken på styrekontoret.

Styret erfarer at denne møteformen fungerer godt og bidrar til høy deltakelse og mer inkluderende prosesser. På det meste har nærmere 300 av 360 sameiere deltatt i avstemningene.

Har du spørsmål eller behov for hjelp til deltakelse eller gjennomføring, vennligst ta kontakt med styret.

Eierseksjonsloven åpner for at minst to seksjonseiere, med signatur fra minst 10 % av de stemmeberettigede, kan kreve at møtet gjennomføres som et rent fysisk møte uten digital avstemning. Frist for å fremme slikt krav er tirsdag 27. mai. Det må leveres én samlet liste med 42 signaturer, seksjonsnummer og navn på juridisk eier i blokkbokstaver.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag
6. Ekstraordinært styrehonorar
7. Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering
8. Orientering om mulig salg av baktomta
9. Tvisten med PA Entreprenør
10. Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder
11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser
12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje
13. Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)
14. Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer
15. Valg av medlemmer til valgkomité
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

Arnt Egil Andreassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

Forslag til vedtak

Arne Martin Bech er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling samt resultat for regnskapsåret.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det vises i denne forbindelse særlig til omtalen under punktet om arbeidskapital.

Vesentlige avvik fra budsjett

Sameiets driftsinntekter utgjorde kr. 22 547 853,- mot budsjettert kr. 22 100 000,- hvilket gir et positivt avvik på kr 447 853,- Styret vurderer avviket som ikke vesentlig.

Driftskostnadene utgjorde kr 16 767 058,- mot budsjettert kr. 15 145 000,- tilsvarende et negativt avvik på kr. 1 622 058,-

Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder terrasserehabilitering og utskifting av markiser.

Finanskostnadene ble kr. 388 201,- høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak låneopptak og endrede rentebetingelser i 2025.

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle avdrag på langsiktig gjeld ved vurderingen av resultatdisponeringen.

Arbeidskapital og likviditet

Sameiets arbeidskapital, definert som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld, utgjorde per 31.12.2025 kr. -9 188 995,-

Den negative arbeidskapitalen skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandøren PA Entreprenør AS vedrørende sluttoppgjør etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2021–2023. Som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet har sameiet tilbakeholdt deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Twisten har medført betydelig kortsiktig leverandørgjeld, og sameiet har per balansedagen ikke tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan å finansiere forpliktelsene gjennom låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

Det foreligger per dags dato ingen bindende lånetilsagn, da tidspunktet for en eventuell betaling fortsatt er usikkert. Styret vurderer løpende aktuelle finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne oppfylle sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med utgangspunkt i ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er, så langt tilgjengelige estimater foreligger, tatt høyde for forventede prisøkninger innen drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

- Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.
- Fra 01.01.2026 ble innbetaling til vedlikeholdsfond økt med 3,16 % i henhold til konsumprisindeksen (KPI).
- Fra 01.04.2026 ble kostnader til kabel-TV og internett økt med kr 40 per måned.
- Fra 01.04.2026 ble akontoinnbetaling for strøm redusert med 20 %.

For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet. For detaljer; se komplett regnskap ved å klikke lenken "5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf". Evt. se side 22-29 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf
2. 5487 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2025, var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (3,6 %), utgjør dette i år kr. 502.940,-.

NB! Det har kommet benkeforslag i saken fra seksjonseier Kjell Kalgraff. Forslaget er pålydende kr. 516.000,-. For detaljer; klikk vedlegget "Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf" evt. se side 33 dersom du leser innkallingen på pdf/papir.

Styrets innstilling

Sameiet har en tradisjon for å legge til grunn KPI (3,6%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 502.940,-.

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 13.060,- til kr. 516.000,- ser styret på som en hyggelig gest, men styret fastholder egen beregning.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag
- Mot Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: 502.940,-

2. Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Vedlegg

3. Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er stevnet av PA for krav som styret mener er uberettigede, med en samlet verdi på ca. 10 MNOK. Oppfølgingen av saken har medført en betydelig arbeidsbelastning og merarbeid for flere av styrets medlemmer, anslått til over 100 timer totalt. Arbeidet ansees å ligge utenfor ordinært styrearbeid og har i stor grad blitt utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid, med påfølgende bortfall av egen inntekt.

I tillegg til dette har stengingen av styrekontoret i en periode på ca. seks måneder medført økt arbeidsbelastning med administrative oppgaver for styrets medlemmer.

Styret mener det er rimelig å vurdere et samlet ekstraordinært tilleggshonorar som kompensasjon for det dokumenterte merarbeidet knyttet til de to ovennevnte forhold. Stengingen av styrekontoret har gitt betydelig reduserte lønnsutgifter for sameiet i perioden. Det foreslås at tilleggshonoraret dekkes innenfor disse besparelsene.

Styret ber samtidig om en forhåndsgodkjenning for kompensasjon for videre arbeid med entreprenørtvisten, dersom det blir nødvendig.

Forslag til vedtak

Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 ga styret fullmakt til en behovsprøvd økning av stillingsprosenten for administrativ leder, som en prøveordning frem til årsmøtet 2026. Intensjonen med vedtaket var å avlaste styret for operativt arbeid og bidra til mer effektiv daglig drift av sameiet.

Kort tid etter at stillingsøkningen ble gjennomført, ble styrekontoret midlertidig stengt grunnet fravær. I perioden har administrativ tilgjengelighet i hovedsak vært ivaretatt via telefon og digitale kanaler.

Styrekontoret har i perioden ikke vært bemannet med faste åpningstider. For beboerne har det medført redusert tilgjengelighet til den administrative funksjonen, og for styrets del har det medført økt arbeidsbelastning i perioden.

Det positive med situasjonen er at den har gitt styret bedre og førstehåndsinnsikt i hvilke administrative oppgaver som faktisk må løses, hvordan disse kan organiseres, og hvilket reelt ressursbehov sameiet har. I perioden har styret gjennomgått administrative oppgaver og organisering med sikte på å avklare faktisk behov og hensiktsmessige løsninger.

I perioden har styret gjennomført en rekke effektiviseringstiltak, blant annet:

- Servicetekniker Jon Arild Sæther (JAS) har blitt sameiets førstelinjekontaktpunkt for interne og eksterne henvendelser.
- JAS har fått innføring og opplæring i administrasjon av sameiets digitale systemer og tjenester.
- JAS har tatt over oppfølging av sameiets forsikringssaker
- Styret har tatt i bruk Kiverktøy i kommunikasjon, konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting, kontraktsarbeid og leverandørdialog, noe som har gitt betydelig effektivisering av det administrative arbeidet.
- Samtidig som JAS har fått flere administrative oppgaver, har styret gjennomført tiltak for å avlaste driftsfunksjonen, herunder:
 - innkjøp av robotgressklipper som reduserer manuelt arbeid og behovet for vikartimer ved ferieavvikling
 - redusert brøytevakt i vinterhalvåret, fra døgntilbudsberedskap til en tidsavgrenset ordning
 - midlertidig prøveordning med administrasjonsoppgaver én dag per uke
- Styret vurderer i tillegg fortløpende økt bruk av innkjøpte vedlikeholds og driftstjenester der dette er hensiktsmessig og/eller kostnadsbesparende.

Parallelt har styret selv overtatt flere administrative oppgaver, blant annet innen:

- økonomioppfølging
- forsikringssaker
- leverandørdialog
- beboerdialog
- prosjektering
- kontrahering

Samlet sett har disse endringene bidratt til en forsvarlig og etter styrets vurdering mer effektiv drift. Styret vurderer at denne organiseringen kan gi en tilfredsstillende servicegrad for beboerne. Der styrekontoret

tidligere var åpent 2–4 timer per uke, vil JAS nå være tilgjengelig enten fysisk eller på telefon alle hverdager mellom kl. 06.00 og 14.00.

Etter at JAS har fått nødvendig opplæring og overtatt flere administrative oppgaver, vurderer styret det slik at det reelle behovet for en egen administrativ stilling nå tilsvarer 20%.

Forslag til videre organisering

Etter en samlet vurdering ble arbeidsforholdet med administrativ leder avsluttet ved frivillig fratreden den 11. mai d.å.. På bakgrunn av beskrevne erfaringer og i arbeidet med videre drift foreslår styret følgende organisering:

- Serviceteknikers tittel endres til **Driftsleder**, for å reflektere faktisk ansvar og oppgaveinnhold.
- Styret tar inntil videre ansvaret for håndtering av øvrige administrative oppgaver som tidligere lå under stillingen administrativ leder og kompenseres tilsvarende inntil 20 % stilling.

Den foreslåtte ordningen vil innebære en årlig besparelse for sameiet på om lag kr. 450.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og gir styret fullmakt til å gjennomføre foreslåtte endringer i organiseringen av administrasjon og drift.

Styrets erfaringer det siste året viser at sameiets administrative behov kan ivaretas på en mer effektiv og kostnadseffektiv måte enn tidligere lagt til grunn. Styret mener at foreslått organisering gir:

- bedre samsvar mellom ressursbruk og faktisk behov
- kortere og tydeligere beslutningslinjer
- høyere servicegrad for beboerne
- lavere samlede kostnader for sameiet

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).

Sak 8

Orientering om mulig salg av baktomta

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet vedtok i 2023 å igangsette en utredning av mulig salg av baktomta. Som følge av markedssituasjonen har interessen så langt vært begrenset.

Styret har nylig blitt kontaktet av en eiendomsutvikler som ønsker å inngå en opsjonsavtale med sameiet.

En opsjonsavtale er en avtale som gir en potensiell kjøper (utvikler) en eksklusiv rett, men ikke plikt, til å kjøpe

eiendommen innen en avtalt periode.

I det konkrete tilbudet som styret har mottatt, får utvikler rett til å arbeide videre med utvikling av prosjektet, herunder gjennomføre undersøkelser (due diligence), prosjektering og søknadsprosesser, for egen risiko og kostnad. Etter en undersøkelsesperiode på inntil to måneder kan utvikler velge å gå videre og betale en opsjonspremie på 7 millioner kroner. Dersom utvikler senere velger å benytte opsjonen, er kjøpesummen fastsatt til om lag 143 millioner kroner. For sameiet innebærer avtalen at eiendommen bindes opp i opsjonsperioden (inntil 2–3 år), mot nevnte kompensasjon, uten at et endelig salg gjennomføres med mindre utvikler faktisk velger å utløse opsjonen.

Styret er for tiden i gang med å vurdere innholdet i det fremlagte avtaleutkastet, herunder økonomiske og juridiske forhold. Når vurderingen er ferdigstilt, vil saken med anbefaling bli lagt frem for sameiet til behandling.

Eiendomsmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivå, byggekostnader og gjennomføringsevne i nye prosjekter. Dette tilsier at interessen for større utviklingsprosjekter fortsatt kan være begrenset på kort sikt.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Twisten med PA Entreprenør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet inngikk i 2020 kontrakt med PA Entreprenør AS om et større rehabiliteringsprosjekt bestående av tre delkontrakter:

- SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)
- SGT2 – Asfalt
- SGT3 – Parkanlegg

Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner kroner for prosjektet. Det har oppstått uenigheter mellom partene om sluttoppgjøret, og PA Entreprenør AS tok ut stevning mot sameiet tidligere i 2026. Saken er til behandling i Oslo tingrett.

Uenighetene knytter seg til krav fra PA om ytterligere betaling, samt motkrav fra sameiet i form av dagmulkt og mangelskrav under alle tre kontraktene. PAs posisjon er at de har fått utbetalt for lite, mens sameiets posisjon er at det er betalt for mye og at motkravene mer enn oppveier det PA krever.

Ved inngangen til rettsmeklingen krevde PA Entreprenør om lag 10 millioner kroner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt 4 millioner kroner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader påført parkanlegget under rehabiliteringsarbeidene.

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

Styret vil understreke at sameiet har en rekke reklamasjoner mot PA Entreprenør som ikke er en del av den pågående rettssaken, og som vil bli fulgt opp uavhengig av tvistens utfall. Dette gjelder blant annet:

- Avflassing av maling og belegg
- Betong- og fugeskader
- Lekkasjer fra gangbroer
- Begroing og avrenning fra beslag
- Skader i asfalt/belegg
- Mangelfulle og uferdige utbedringer

Styret arbeider med å få disse forholdene utbedret og vil informere sameierne om fremdriften.

Rettsmekling og status

Den 5. mai 2026 ble det gjennomført rettsmekling mellom partene. Meklingen førte ikke til enighet.

Sameiet var i meklingen villig til å avslutte prosjektet uten ytterligere kontantstrømmer mellom partene. PA Entreprenør beveget seg ikke tilstrekkelig mot sameiets posisjon til at en avtale kunne inngås. Av hensyn til taushetsplikten som gjelder i meklingsprosessen kan styret ikke gi nærmere detaljer om partenes konkrete posisjoner.

Den største uenigheten mellom partene gjelder SGT3, altså parkanlegget. Dette handler særlig om ansvar for skader på membranen under parkanlegget, og om omfanget av utbedring. Styret opplever likevel at det er vilje hos begge parter til å komme frem til en løsning.

Etter meklingen har partenes advokater hatt møte etter initiativ fra PAs advokat, og styret avventer nå om det vil komme et forlikstilbud fra motparten. Dersom partene ikke finner en løsning i minnelighet, er saken berammet til hovedforhandling i Oslo tingrett i september 2026.

Styret er bistått av Advokatfirmaet Glittertind AS i saken, som løpende vurderer sameiets posisjon og strategi. Sameiets og motpartens advokater vurderer at det er i partenes interesse å søke en forhandlet løsning. En eventuell hovedforhandling og mulig ankerunde i lagmannsretten vil være kostnadskrevende for begge parter, og advokathonorarene alene vil raskt spise opp mye av avstanden mellom partenes posisjoner. Utfallsrommet av en slik prosess vil være stort i begge parters favør eller disfavør.

Veien videre

Styret er ikke fornøyd med situasjonen slik den er i dag, men vurderer at det for øyeblikket er riktig å avvente den videre utviklingen før ytterligere skritt tas. Styret vil:

- Fortsette å følge opp reklamasjonene som er uavhengige av rettssaken
- Avvente et eventuelt forlikstilbud fra PA Entreprenør
- Forberede seg på hovedforhandling i september dersom forlik ikke oppnås
- Informere sameierne så snart det foreligger vesentlige nyheter i saken, og innkalle til årsmøte, dersom det foreligger forslag til forlik før videre rettslig prosess.

Når prosjektet er avsluttet, vil styret utarbeide et samlet sluttregnskap for hele rehabiliteringsprosjektet, som vil bli gjort tilgjengelig for sameierne.

Neste skritt etter at konflikten er løst: ny membran i parkanlegget

Uavhengig av utfallet i tvisten vil tilstanden på membranen i parkanlegget måtte adresseres. Styret vil, når konflikten med PA Entreprenør er avsluttet, anbefale at det legges ny membran i parkanlegget. Dette er vurdert som den beste og mest langsiktige løsningen for å sikre parkanleggets funksjon, forhindre lekkasjer og maksimere anleggets levetid.

Kostnaden ved en fullstendig utskifting av membranen er foreløpig noe usikker. Det er nylig innhentet et grovt estimat på ca. 14 MNOK. Styret vurderer det ikke som usannsynlig at kostnaden kan overstige dette. Styret vil komme tilbake med konkrete planer for gjennomføring og finansiering når konflikten er avklart og grunnlaget for prosjektet er på plass.

Sameierne vil bli invitert til å ta stilling til dette prosjektet på et årsmøte når tiden er inne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering

Sak 10

Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiet har i lang tid hatt kapasitetsutfordringer i sykkelbodene. En betydelig andel av plassene er i dag fylt av sykler som i liten grad er i bruk. Dette går på bekostning av beboere med behov for daglig sykkelparkering.

Situasjonen bidrar ikke bare til redusert kapasitet, men trekker også ned det generelle inntrykket av sameiets fellesarealer - noe som i sin tur har betydning for trivsel, fremkommelighet og det generelle inntrykket av sameiet – både for beboere og besøkende.

Sameiet disponerer totalt fem sykkelboder; fire i garasjeanlegget og én i bomberom SYD. I tillegg lagres det sykler i bomberom NORD (samme område som bildekk). Sykkelbodene i garasjen/bomberom SYD er best egnet for sykler i daglig bruk, mens bomberom NORD i større grad er egnet for langtidslagring. Dagens bruk reflekterer i liten grad dette skillet.

Det foreslås derfor å innføre en oblatordning for å regulere bruken av arealene, forbedre orden i fellesarealene og sikre bedre utnyttelse av kapasiteten.

FORESLÅTT LØSNING

Alle sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og bomberom skal være merket med gyldig oblat. Oblatet gjelder per kalenderår og skal være godt synlig festet på sykkelen. Det benyttes ny fargekode hvert år for enkel kontroll. Se vedlegget "skisse-sykkeloblater.jpg" for eksempel. (Finnes på s. 34 dersom du leser innkallingen på papir/som pdf).

Differensiert bruk av arealer

- Sykkelboder i garasjeanlegget skal prioriteres for sykler i daglig bruk
- Sykkelbod i bomberom SYD skal prioriteres for el-sykler
- Bomberom NORD benyttes til langtidslagring av sykler som brukes sjeldnere

Prisstruktur

Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

- Sykkelboder ved inngangspartier: kr 360,- per voksensykkel per år/kr. 240 for barnesykler inntil 24" hjul.
- Bomberom SYD: kr. 360,- per elsykkel per år.

- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

Ordningen skal bidra til at sykler i aktiv bruk prioriteres i bodene, mens mindre brukte sykler flyttes til bomberom eller fjernes.

Mulig lading av elsykler i bomberom SYD

Styret ønsker å undersøke muligheten for etablering av ladeordning for elsykler i bomberom SYD. Bakgrunnen er at mange beboere i dag tar batteriene med opp i leiligheten for lading. Styret vurderer at det kan være både mer praktisk og potensielt mer brannsikkert at lading og oppbevaring skjer i et egnet fellesareal fremfor inne i leilighetene.

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

- Ordningen administreres av sameiets servicetekniker
- Oblater kjøpes via Vipps
- Oblater utstedes per kalenderår

Håndheving

- Sykler uten gyldig oblat kan bli fjernet fra fellesarealene
- Fjernede sykler lagres i en begrenset periode før eventuell avhending

Årlig oppfølging

Ordningen forutsetter årlig fornyelse av oblat. Ny fargekode gjør det enkelt å kontrollere hvilke sykler som har gyldig oblat.

Forslag til vedtak

Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

Vedlegg

4. Skisse-sykkeloblater.jpg

Sak 11

Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet gjennomførte i 2024 en obligatorisk utskifting av samtlige markiser langs fasaden. Tiltaket var nødvendig av både tekniske og estetiske hensyn, og har bidratt til et betydelig løft av byggets helhetsuttrykk.

I 2025 ble det i tillegg åpnet for frivillig utskifting av solskjerming på luftebalkongene i 10. etasje, hvor eksisterende markiser kunne erstattes med zip-screens godkjent av styret. Flere seksjonseiere benyttet seg av denne muligheten, og dette har ytterligere bidratt til et mer helhetlig og moderne fasadeuttrykk.

Det gjenstår imidlertid fortsatt noen få eldre blå markiser på luftebalkongene i 10. etasje. Disse avviker vesentlig fra dagens fasadeløsning og trekker ned det samlede inntrykket etter store og kostbare oppgraderinger. Se vedlegget "Markiser i 10. etg.jpg" evt. se vedlegg på s. 32 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styret mener det er betimelig å spørre om disse siste markisene bør fjernes eller erstattes med zip-screens etter gjeldende mal. Tiltaket anses som et mindre, men viktig grep for å sikre et helhetlig og ryddig fasadeuttrykk til beste for sameiet som helhet.

Dersom forslaget oppnår tilstrekkelig flertall vil styret innhente tilbud på vegne av interesserte sameiere.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at et krav om fjerning eller utskifting kan oppleves som både upraktisk og kostnadskrevende for enkelte seksjonseiere, og dette er hensyn som er tatt med i vurderingen. Saken er ikke reist som en prinsipp- eller konfliktsak, men som et forsøk på å ta stilling til et spørsmål som gjenstår etter tidligere fasadetiltak.

Samtidig må årsmøtet se saken i et helhetsperspektiv. Sameiet har gjennomført betydelige fasadetiltak i 2024 og 2025, som samlet sett har gitt bygget et mer enhetlig og oppgradert preg.

De få gjenværende blå markisene skiller seg tydelig fra den løsningen som nå er etablert, og styret mener det derfor er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan dette bør håndteres videre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

Vedlegg

5. Markiser i 10 etg.jpg

Sak 12

Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide et forslag med kostnadsbilde for etablering av såkalte balkongluker - eller rømningsluker - på terrassene i 7. og 8. etasje.

Balkonglukene vil være rømningsveier over til naboens terrasse ved en hurtig utviklende brann i egen leilighet, gjennom et hull (65 x 65 cm) i betongveggen mot naboen.

Alle 5-romsleilighetene med inngang fra 8. etasje *har* en slik rømningsvei allerede, gjennom en luke på balkongene i 10. etasje. Luken er i det daglige dekket med en lett festet treplate som enkelt skal kunne fjernes i en nødsituasjon.

Men alle de *andre* leilighetene med inngang fra 8. etasje - 1- og 3-romsleilighetene - har ikke slike luker.

I brannsikkerhetsrapporten som ble lagt frem og presentert på årsmøtet i fjor (<https://is.gd/VSOuqB>) , var etablering av rømningsluker i 7. og 8. etasje *ikke* blant tiltakene som sameiet ble pålagt å utføre.

Dette er altså ikke noe sameiet *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre.

Å etablere rømningsluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene vil øke brannsikkerheten noe for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

Pristilbud som er innhentet anslår at tiltaket vil koste 2,2 millioner kroner. Dette er en sum som eventuelt må betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, og altså ikke bare seksjonene som berøres. Se den vedlagte tabellen "kostnadsfordeling_romningsluker.jpg" for kostnader fordelt pr. seksjons- og leilighetstype. Tabellen finnes på s. 33 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Som den branntekniske rapporten avdekket, så er brannsikkerheten naturlig nok best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Dette fordi rømning/redning via vinduer er enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken.

Det er derfor rømningsluker er et tema kun for de øverste etasjene i bygget.

Ifølge rapporten ivaretas brannsikkerheten for alle leilighetene i bygget - men spesielt for leilighetene i de øverste etasjene - ved å ha god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig:

- God brannvarsling (seriekoblede røykvarslere i alle etasjer i leilighetene)
- Godkjente brannslukningsapparater
- Tilkomst til rømningsveier

Forslag til vedtak

Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

Vedlegg

6. kostnadsfordeling_romningsluker.jpg

Sak 13

Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2022 ble sameiets gjesteleilighet midlertidig tatt i bruk som utleieleilighet for ukrainske flyktninger, som følge av krigen i Ukraina og den ekstraordinære humanitære situasjonen i Europa. Leiligheten har siden september 2022 vært utleid til dette formålet. På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt at leiligheten skulle tilbakeføres til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Vedtaket ble gjort på bakgrunn av opplysninger om at leietakerne hadde varslet oppsigelse av leieforholdet. I etterkant av årsmøtet viste det seg at dette bygget på en misforståelse. Leietakerne ønsket likevel å videreføre leieforholdet og søkte om forlengelse av avtalen. For å unngå å sette leietakerne i en vanskelig situasjon besluttet styret derfor å forlenge leieavtalen midlertidig frem til nytt årsmøte kunne behandle saken på nytt. Gjeldende leiekontrakt er en tidsbestemt avtale som løper fra 26.09.2025 til 30.09.2026. Leietakerne har varslet at de ønsker å fortsette leieforholdet. Styret ber årsmøtet om å på nytt ta stilling til den fremtidige bruken av leiligheten.

Styrets vurdering

Styret ser gode argumenter for begge løsninger. Gjesteleiligheten ble opprinnelig etablert for å gi sameiets beboere tilgang til ekstra overnattingskapasitet for familie og besøkende. Flere sameiere har uttrykt ønske om å få dette tilbudet tilbake. Samtidig har dagens leietakere bodd i leiligheten over flere år og har etablert seg i nærmiljøet. Styret legger til grunn at dagens leieforhold videreføres frem til utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026, og at eventuell tilbakeføring til gjesteleilighet først kan skje etter dette tidspunktet. Hvis forslaget blir nedstemt, tilbakeføres leiligheten til gjesteleilighet fra og med 01.10.2026.

Styrets innstilling

Styret er positive til at leieforholdet videreføres også etter utløpet av gjeldende kontrakt.

Forslag til vedtak

Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.

Sak 14

Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Forslag fremmet av:

Ane Rostrup Gabrielsen og Peder Brand - seksjon 78

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner i fellesarealene i sameiet. Forbudet er begrunnet med at barnevogner utgjør en brannfare, ved at noen kan tenne på barnevogner som står i gangen. I diskusjoner om tema har det også kommet argumenter om at barnevogner kan være til hinder for rømningsveier og at henstilling i fellesarealene ofte fører til opphoping av ting med uklart eierskap. Forbudet er godt begrunnet, særlig med tanke på at det har vært en brann i sameiets fellesarealer tidligere. Forbudet har ført til at fellesarealene er ryddige, lyse og luftige.

Samtidig bor det mange småbarnsfamilier i sameiet. Leilighetene har små entrèer, og majoriteten av leilighetene har trapp fra entrèen inn til selve leiligheten. Dette gjør det vanskelig å oppbevare barnevogner inne i leiligheten. Når barnevognene settes i entrèen er det ikke mye plass igjen. Vognen er da også til hinder for rask rømning ut av leiligheten. Bodene som deles mellom tre naboer har begrenset plass til barnevogn, og dersom det er flere småbarnsfamilier som deler en bod kan ikke alle få plass til vogn i boden. Samtidig har vi store fellesarealer, nisjene i korridoren i 8. og 4. etasje, er tilnærmet perfekte for parkering av barnevogner. Vi ønsker derfor å foreslå en løsning som kan gi brannsikker oppbevaring av barnevogner i fellesarealer i perioder der det er behov for dette.

Det foreslås at det etableres en løsning med låsbare barnevognbokser/kasser som plasseres i nisjen ved siden av boden i fellesarealene. Når disse er lukket og låste vil det ikke være mulig å tenne på barnevognene. Boksene skal ikke være til hinder for ferdsel og rømning i gangsonen i fellesarealene. Vi foreslår at sameiet går til anskaffelse av et antall barnevognbokser som kan leies av de beboerne som har behov for oppbevaring av barnevogn. Boksene skal ikke plasseres permanent i yttergangen, men kun i den perioden hvor barnefamilien bruker barnevogn. Boksen kan merkes slik at det er tydelig hvilken leilighet som disponerer den.

Etablering av trygg oppbevaring av barnevogner bør ikke føre til økte kostnader for hele sameiet, og løsningen bør derfor finansieres gjennom utleie (evt. andre løsninger) slik at det ikke øker låneopptaket eller felleskonstandene. Dette kan for eksempel gjøres ved at det betales et depositum for å låne en barnevognboks og en månedlig leie som vil finansiere oppbevaringsløsningen.

Det selges ferdige "barnevogngarasjer", disse er imidlertid beregnet til å stå ute og derfor forholdsvis dyre. Det vil sannsynligvis være billigere å kontakte et snekkerfirma eller lignende som kan bygge en enkel boks i tre, med dør. Boksene bør males i samme farge som gangen slik at de er minst mulig fremtredende.

Vi har lagt ved et KI generert bilde for å illustrere saken.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at oppbevaring av barnevogn kan være utfordrende for småbarnsfamilier, men vurderer at etablering av låsbare barnevognbokser i fellesarealer ikke er hensiktsmessig.

Fellesarealene er rømningsveier, og sameiet har tidligere hatt brann i slike områder. Styret mener forslaget mangler dokumentasjon på at løsningen ivaretar brannsikkerheten tilstrekkelig.

Ordningen vil også være krevende å administrere og kan skape spørsmål om fordeling, ansvar og presedens for annen privat oppbevaring i fellesarealer.

Selv om forslaget legger opp til brukerfinansiering, vil løsningen etter styrets vurdering kreve brannteknisk vurdering og prosjektering, noe som vil medføre kostnader og administrasjon for fellesskapet.

Hver leilighet disponerer en egen privat sportsbod. Styret anbefaler at barnevogner oppbevares i egen leilighet eller i nevnte bod.

På denne bakgrunn kan ikke styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.

Sak 15

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Knut Øistad er i år på valg. Han har tjenestegjort i valgkomiteen i totalt 4 år, og ønsker nå å fratre. Seksjonseier Harald Amdal har sagt ja til å bli medlem av valgkomiteen.

Harald Amdal er journalist og universitetslektor med bakgrunn fra medieetikk og kommunikasjon. Han har jobbet for blant annet VG, TV 2, BBC og EnergiWatch, samt undervist ved OsloMet, UiO og Høyskolen Kristiania.

Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av Sunniva Jakhell, Kjell-Ove Kvalheim og Knut Øistad.

Valgkomiteen har tilbudt alle personer som har hatt styreverv siste året en samtale med komiteen. Det er gjennomført gode samtaler med alle aktuelle kandidater til styret for 2026-2027. Alle forespurte kandidater har sagt seg villige til å påta seg verv dersom de blir valgt.

Valgkomiteens forslag til nytt styre

Arnt Egil Andreassen foreslås gjenvalgt som styreleder for ett år. Ian Gustad er ikke på valg og fortsetter i styret i ett år. Lill Iren Andersen er ikke på valg, men har gått ut av styret. Valgkomiteen foreslår at Veronica Edland velges som styremedlem for ett år i hennes sted. Robert Gjerde og Lars Onstad gjenvelges som styremedlemmer for to år. Mika Bendiksby fortsetter som varamedlem i ett år. Adrian Sakshaug foreslås som nytt varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnt Egil Andreassen

[Gjenvalg] Arnt Egil har sittet i styret i flere år og har vært styreleder siden 2020. Han har utdanning innen film- og TV-produksjon og arbeider som kommunikasjonsrådgiver i Fornebubanen.

Valg av 2 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Lars Onstad

[Gjenvalg] Lars har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde, og har bred erfaring fra økonomistyring og prosjektoppfølgning. Han har tidligere jobbet som business controller i VY-konsernet, og er i dag økonomidirektør i Diakonhjemmet Omsorg.

Lars ble valgt ved ekstraordinært årsmøte i oktober 2025 som nytt styremedlem etter Sara Sundqvist, med varighet til 2026.

- Robert Gjerde

[Gjenvalg] - Robert flyttet inn i sameiet i 1997 og har hatt flere styreverv. Han har mellomfag i sosialøkonomi, statsvitenskap og norsk, jobber i dag som politisk journalist i Aftenposten. Robert ble valgt i 2024 for perioden 2024–2026.

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Veronica Edland

[Tidl. vara] Veronica er jurist. Hun har vært rådgiver i Landbruksdirektoratet og arbeider nå for Mattilsynet. Veronica flyttet inn i sameiet i 2023. Veronica ble valgt inn som varamedlem til styret i 2025

Valg av 1 varamedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (1 år):

- Mika Bendiksbys

[Gjenvalg] Mika er biolog og professor i plante- og soppsystematikk ved Naturhistorisk Museum ved Universitetet i Oslo. Hun har erfaring fra styreverv i sameiet der hun bodde tidligere. Mika ble valgt inn som varamedlem i styret i 2025.

Valg av 1 varamedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (2 år):

- Adrian Sakshaug

[Ny] Adrian er 29 år og jobber som spesialsykepleier ved Lovisenberg Sykehus. Han flyttet inn i sameiet i 2025.

Styrets årsrapport

Årsrapport – for perioden juni 2025 til mai 2026

Innledning

Styret har i perioden arbeidet med både ordinær drift og flere omfattende saker knyttet til vedlikehold, økonomi, organisering og bomiljø. Perioden har vært preget av høy aktivitet og flere krevende prosesser, samtidig som styret har hatt fokus på effektivisering, kostnadskontroll og videre utvikling av sameiets drift og tjenester.

Styret har lagt vekt på å holde beboerne løpende orientert gjennom Vibbo og øvrige informasjonskanaler, og vil takke alle beboere som har bidratt med innspill, dugnadsinnsats og engasjement gjennom året.

Styrearbeid og administrasjon

Det siste året har vært preget av midlertidig stenging av styrekontoret og redusert administrativ kapasitet. Dette har medført økt arbeidsbelastning for styret, men har samtidig gitt anledning til å gjennomgå arbeidsoppgaver, rutiner og organisering av sameiets drift.

Styret har i perioden arbeidet målrettet med effektiviseringstiltak og kostnadsbesparelser. Blant annet er serviceteknikers rolle utvidet, flere administrative oppgaver er omorganisert, og det er tatt i bruk nye digitale verktøy og KI-baserte løsninger for å effektivisere det generelle styrearbeidet.

Det er også gjennomført tiltak for å redusere driftskostnader, blant annet gjennom smartere organisering av driftstjenester og investering i utstyr som reduserer manuelt arbeid.

Styret vurderer samlet at tiltakene har bidratt til en mer effektiv drift.

Betongrehabilitering og tvisten med PA Entreprenør

Oppfølgingen av betongrehabiliteringsprosjektet har fortsatt vært en av styrets mest omfattende og ressurskrevende saker.

Sameiet er som kjent i en pågående tvist med PA Entreprenør etter at entreprenøren i sluttoppgjørprosessen stevnet sameiet for det styret anser som et uberettiget og svært mangelfullt dokumentert krav pålydende 10 MNOK. Styret har på sin side anført en rekke mangler og kvalitetsavvik ved utført arbeid. For å dokumentere disse har det vært gjennomført prøvegravinger, tekniske vurderinger og reklamasjoner.

Styret har innhentet bistand fra både prosjektleder, juridiske rådgivere og eksterne fagmiljøer for å dokumentere forholdene og ivareta sameiets interesser.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte høsten 2025 knyttet til saken, samt rettsmekling våren 2026. Rettsmeklingen førte ikke frem. Eventuell hovedforhandling er berammet til september 2026.

Drift, vedlikehold og tekniske tiltak

Det er gjennom styreåret utført en rekke vedlikeholds- og driftstiltak i sameiet.

Blant annet har styret arbeidet med:

- oppfølging og ferdigstillelse av markiseprosjektet
- oppgradering av ladeanlegg for elbil
- feilretting av garasjebelysning
- arbeid med parkeringskontroll og parkeringsreglement
- kartlegging av brannsikkerhet
- tilstandsvurderinger av fasader og tekniske installasjoner
- dronefotografering og dokumentasjon av bygningsmasse

- oppfølging av dører, callinganlegg og tekniske feil

I kommende styreperiode planlegges blant annet garasjevask og fasadevask, samt videre arbeid med brannsikkerhet og langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som stabil, men perioden har vært preget av generell kostnadsvekst i samfunnet.

Styret har hatt betydelig fokus på kostnadskontroll. Dette har blant annet omfattet:

- innhenting av alternative tilbud fra leverandører
- tiltak for reduksjon av drifts- og administrasjonskostnader
- løpende vurdering av mer kostnadseffektive driftsformer

Sameiet ble i perioden også tilsluttet ordningen med Norgespris på strøm.

Styret reduserte samtidig å konto-beløpet for strøm som følge av lavere strømpriser.

Bomiljø, trivsel og kommunikasjon

Styret har gjennom året hatt fokus på informasjon, bomiljø og trivsel. Det er publisert en rekke informasjonssaker på Vibbo om blant annet:

- støy og ballspill i fellesarealer
- forsøpling og orden
- sykkelparkering
- parkeringsforhold
- brannsikkerhet
- vedlikeholdsarbeider og tekniske tiltak

Det har også blitt arrangert dugnader og sosiale aktiviteter i sameiet, herunder vår- og høstdugnad, julegrantenning og ulike initiativ for å styrke fellesskapet i sameiet.

Styret vil fortsatt oppfordre beboerne til å komme med innspill og delta aktivt i utviklingen av sameiet og bomiljøet.

Fremtidsplaner

I kommende periode vil styret blant annet prioritere:

- videre oppfølging av tvisten med PA Entreprenør
- videre effektivisering av drift og administrasjon
- arbeid med brannsikkerhet
- vedlikeholdsplanlegging
- garasjevask og fasadevask
- fortsatt fokus på kostnadskontroll og bærekraftig drift

Styret vil videre arbeide for å sikre en trygg, ryddig og økonomisk bærekraftig drift av sameiet, samtidig som man opprettholder et godt tjenestetilbud og et godt bomiljø for beboerne.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971493658, KLIENTNR. 5487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 767 340	20 047 715	20 381 000	22 485 000
Andre inntekter	3	780 513	555 149	1 719 000	525 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 547 853	20 602 864	22 100 000	23 010 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 663 510	-1 494 077	-1 460 000	-1 460 000
Styrehonorar	5	-485 257	-568 500	-569 000	-490 710
Avskrivninger	13	-45 565	-60 596	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-32 679	-26 366	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-494 805	-472 200	-485 000	-506 825
Konsulenthonorar		-253 197	-66 924	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-4 297 639	-7 620 068	-2 653 000	-922 000
Forsikringer		-1 485 984	-1 331 024	-1 680 000	-1 881 600
Kommunale avgifter	8	-3 814 308	-3 460 064	-3 990 000	-4 178 000
Energi/fyring	9	-792 580	-890 222	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 693 390	-1 441 280	-1 572 000	-1 619 160
Andre driftskostnader	10	-1 708 144	-1 586 218	-1 255 000	-1 259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 767 058	-19 017 540	-15 145 000	-13 799 225
DRIFTSRESULTAT		5 780 796	1 585 325	6 955 000	9 210 775
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 380	24 856	0	0
Finanskostnader	12	-5 270 201	-4 990 027	-4 882 000	-4 962 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 239 821	-4 965 171	-4 882 000	-4 962 000
ÅRSRESULTAT		540 975	-3 379 847	2 073 000	4 248 775
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		540 513	0		
Til vedlikeholdsfond		462	463		
Udekket tap:		0	-3 380 310		



SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971493658, KLIENTNR. 5487
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 821	52 386
SUM ANLEGGSMIDLER		6 821	52 386
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		113 500	230 115
Forskuddsbetalte kostnader		143 640	204 456
Andre kortsiktige fordringer	14	272 338	232 357
Driftskonto OBOS-banken		5 205 593	5 921 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 738	47 137
Innestående i andre banker		284 962	245 519
Sparekonto OBOS-banken		13 928	13 458
Sparekonto OBOS-banken II		13 721	13 259
SUM OMLØPSMIDLER		6 118 419	6 907 402
SUM EIENDELER		6 125 240	6 959 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-88 786 895	-89 327 408
Vedlikeholdsfond		13 721	13 259
SUM EGENKAPITAL		-88 773 174	-89 314 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	79 591 000	80 560 245
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 591 000	80 560 245
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		419 129	422 631
Leverandørgjeld	15	13 552 004	14 342 249
Skyldige offentlige avgifter	17	133 799	99 300
Påløpte renter		27 429	29 495
Energiavregning	18	992 013	653 449
Annen kortsiktig gjeld	19	183 040	166 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 307 414	15 713 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 125 240	6 959 788
Pantstillelse	20	81 000 000	81 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen

Ian Terje Gustad

Robert Gjerde

Lill-Iren Andersen

Lars Onstad



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

Felleskostnader	17 640 950
Kabel-TV	1 612 253
Vedlikeholdsfond	1 275 872
Leie av lokaler (Læringsverkstedet)	658 140
Markiser	580 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 767 340

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd, ladeinfrastruktur Oslo kommune Klimaetaten	267 050
Leie av utleieleiligheten	167 124
Trimrom og tennis	135 612
Utleie av sameiestua	66 414
Leie Telia og Telenor	42 610
Vaskeri	29 898
Elsykkel	18 231
Nøkler og dørbrikker	16 971
Dugnad	13 050
Læringsverkstedet	9 900
Avenyfest	6 439
Andre inntekter	7 214
SUM ANDRE INNTEKTER	780 513



NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 102 537
Overtid	-36 392
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-25 675
Påløpte feriepengar	-152 755
Fri bil, tlf etc.	-1 779
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-266 079
Pensjonskostnader	-78 293
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 663 510

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,7 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-485 257
SUM STYREHONORAR	-485 257
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-41 049

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	-32 679

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

DVS Entreprenør AS	-2 587 475
Runes AS	-1 639 964
Alna Elektro AS	-312 913
Juridisk bistand	-269 520
Millab Consult AS	-181 844
Refusjoner, utskiftning markiseduk	-237 016
Viderefakturert arbeider med markiser	399 880
Viderefakturert arbeider på balkonger	2 226 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 602 254
Drift/vedlikehold bygninger	-279 280
Drift/vedlikehold VVS	-50 313
Drift/vedlikehold elektro	-173 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-386 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 835
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-553 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 408
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 284
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 004
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 297 639



NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 266 970
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-546 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 814 308

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-792 580
SUM ENERGI / FYRING	-792 580

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-156 504
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Håndverktøy	-5 686
Diverse utstyr	-30 275
Annet driftsmateriale	-3 572
Lyspærer og sikringer	-35 333
Vaktmestertjenester	-7 500
Renhold ved firmaer	-799 841
Andre driftskostnader	-371 770
Trykksaker	-24 778
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-41 049
Andre kontorkostnader	-103 724
Telefon/bredbånd	-15 804
Telefon, annet	-8 858
Porto	-12 090
Drivstoff	-15 625
Vedlikehold biler/maskiner	-41 355
Bilgodtgjørelse	-4 151
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 540
Bank- og kortgebyr	-9 044
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-6 756
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 708 144

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 106
Andre renteinntekter	7 308
SUM FINANSINNTEKTER	30 380

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter, lån 1	-4 814 664
Pantegjeldsrenter	-455 506
Andre rentekostnader	-31
SUM FINANSKOSTNADER	-5 270 201



NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	281 250		
Avskrevet tidligere	-281 249		
			1
PC med utstyr			
Tilgang 2018	17 490		
Avskrevet tidligere	-17 489		
			1
PC nr. 2 med utstyr			
Tilgang 2023	16 298		
Avskrevet tidligere	-10 413		
Avskrevet i år	-5 433		
			452
Rensemaskin teppe			
Tilgang 2017	38 446		
Avskrevet tidligere	-38 445		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2019	76 850		
Avskrevet tidligere	-76 849		
			1
Traktor			
Tilgang 2010	725 548		
Avskrevet tidligere	-725 547		
			1
Treningsutstyr			
Tilgang 2019	26 650		
Avskrevet tidligere	-26 649		
			1
Tredemølle m.m.			
Tilgang 2022	66 123		
Avskrevet tidligere	-51 429		
Avskrevet i år	-14 693		
			1
Tredemølle og ellipsemaskin			
Tilgang 2023	76 317		
Avskrevet tidligere	-44 517		
Avskrevet i år	-25 439		
			6 361
Tennisanlegg			
Kostpris	390 970		
Avskrevet tidligere	-390 969		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			6 821
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-45 565



NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse styrekantor	5 820
Håndkasse vaktmester	2 000
Strømforbruk elbil 2025	253 566
Utleigg skadesaker	5 100
Andre kortsiktige fordringer	5 852
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	272 338

NOTE 15**UDEKKET TAP, NEGATIV EGENKAPITAL OG ARBEIDSKAPITAL**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 en negativ arbeidskapital på kr 9 188 995.

Dette skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandør PA Entreprenør AS knyttet til sluttoppgjøret etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2022–2023. Sameiet har som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet holdt tilbake deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Som følge av tvisten har sameiet betydelig kortsiktig leverandørgjeld, per 31.12 har ikke sameiet tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er per regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan at forpliktelsene skal dekkes ved låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Det foreligger per i dag ikke bindende lånetilsagn, da tidspunkt for eventuell betaling er usikkert. Styret vurderer løpende finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne dekke sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene, og regnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med lytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -73 578 413

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 854 244

-72 724 169

OBOS-banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med lytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 18 168

Nedbetalt i år 115 001

-6 866 831

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -79 591 000**NOTE 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -68 339

Skyldig arbeidsgiveravgift -65 460

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -133 799**NOTE 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -4 855 775

SUM INNTEKTER -4 855 775**KOSTNADER**

Strøm 3 863 762

SUM KOSTNADER 3 863 762**SUM ENERGIAVREGNING -992 013**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar -152 755

Depositum for leie av sameiestua -20 500

Annen kortsiktig gjeld -9 750

Gebyr og fakturaomkostninger -35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -183 040**NOTE 20**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 79 591 000 sikret ved pant i sameiets eiendom.

Gnr.75/bnr,1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280



Til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 046PS-XW675-TWZ85-0T9X3-WGQFL-JW38Q

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-15 13:25:59 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiermøte Grefsen Terrassehus 2026

Forslag Styrehonorar

Sameiet har ikke et timebasert styrehonorar, men det bevilges en sum som skal dekke styrearbeidet. Det foretas ikke noe trekk hvis arbeidet er mindre enn normalt, og det skal da heller ikke gis noe tillegg hvis arbeidet er mer enn normalt. Betaling for ekstraarbeid er noe som er gitt for det aktuelle året og skal ikke regnes med ved fastsettelse av neste års styrehonorar. Vi kan ikke gå ut fra at neste års styrearbeid vil være like belastende som i inneværende år. Før eller siden må styrearbeidet nå en normal verdi og det skal da ikke gis noen særtilllegg lenger. Det er på høy tid at Sameiet krever at Styret holder seg innenfor budsjettet.

Styrehonoraret har eksplodert siden 2018. I 2018 var det 380 tusen og i 2024 var det 650 tusen en økning på 1.71 ganger på 6 år eller 9.35 % per år, mens vanlig lønner økte med 3.73 % per år i snitt over samme periode (3 %, 3 %, 3 %, 3 %, 5.2 %, 5.2 %) i de aktuelle årene. Etter 50 år med 9.35 % per år vil styrehonoraret ha økt $1.0935^{50} = 87.3$ ganger nominelt, mens vanlige lønner har økt med 3.5 % per år i 50 år til $1.035^{50} = 5.6$ ganger nominelt. Forholdstallet mellom økning i styrehonorar og vanlige lønner er $87.3/5.6 = 15.6$. Styrehonoraret vil da ha økt 15.6 ganger i forhold til vanlige lønner. Med et utgangspunkt på 650 tusen for 2024 vil styrehonoraret etter 50 år være 10 millioner kroner sett i forhold til dagens lønnsnivå. Det er absurd. Vi kan ikke fortsette med større prosentvise lønnsøkninger for styret enn for vanlige folk.

Med en normal lønnsøkning skulle styrehonoraret i 2025 vært

$$380 * 1.03 * 1.03 * 1.03 * 1.03 * 1.052 * 1.052 * 1.052 * 1.044 = 494 \text{ tusen kroner}$$

Inneværende års lønnsøkning ble på 4.4 %.

Jeg foreslår derfor et styrehonorar for 2026 på

$$380 * 1.03 * 1.03 * 1.03 * 1.03 * 1.052 * 1.052 * 1.044 * 1.044 = 516 \text{ tusen kroner.}$$

K. Kalgraf

Leilighet 215

Oslo 29 april 2026



Disse eksemplene er kun ment som illustrasjon.
Endelig design, farger og detaljer er ikke satt.
Designet kan bli endret før produksjon.



FARGEKODE



VOKSENSYKKE
(26" OG STØRRE)



BARNESYKKE
(TIL OG MED 24")



HVITT FELT FOR SKRIVING
MED SPRITTUSJ

DESIGNDETALJER



HOLOGRAFISK OVERFLATE

Oblaten har holografisk overflate med "SGT" mikrotekst for ekstra sikkerhet mot kopiering.



KANTFARGE SOM SKIFTER ÅRLIG

Kantfargen endres hvert år for enkel identifisering av gyldighetsår.



ÅRSTALL

Årstall vises tydelig øverst på oblaten.



PLASS TIL LEILIGHETSNR.

Hvitt felt for tydelig merking med sprittusj.

Vedlegg 5 til sak 11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser



Vedlegg 6 til sak 12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Etablering av rømningsluker		Leilighetstype	m2	Kostnad per seksjon
Kostnad		2-roms (1. etg.)	46	4 062
kr	2 200 000	3-roms (2. etg.)	87	7 269
		3-roms (3.etg.)	78	6 286
		3-roms (7. etg.)	64	5 131
		1-roms (4. etg.)	31	3 079
		1-roms (8. etg.)	30	2 566
		5-roms (5/6 + 9/10 etg.)	110	8 916

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 3.06.26 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.26

Selskapsnummer: 5487 Selskapsnavn: SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Manuell stemme og levering av stemmeseddel

Dersom du velger å benytte denne stemmeseddelen til å avgi din stemme, må den fylles ut og leveres i en lukket konvolutt i brevsprekken på styrekontoret innen 10. juni kl. 23.59

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arnt Egil Andreassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Martin Bech er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

☐ Mot fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets forslag: 502.940,-

☐ Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar

Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettstvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørtvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Orientering om mulig salg av baktomta

Saken tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tvisten med PA Entreprenør

Årsmøtet tar saken til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av medlemmer til valgkomité

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

☐ Lars Onstad

☐ Robert Gjerde

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

☐ Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

☐ Mika Bendiksby

Varamedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

☐ Adrian Sakshaug



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 23:59 til 10. juni kl. 23:59 og møtet ble avholdt 3. juni 2026, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182.

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:

Arnt Egil Andreassen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Arne Bech har takket ja til å bli protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Arne Martin Bech er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSREGNSKAP 2025

Regnskapsavleggelse og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling samt resultat for regnskapsåret.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det vises i denne forbindelse særlig til omtalen under punktet om arbeidskapital.

Vesentlige avvik fra budsjett

Sameiets driftsinntekter utgjorde kr. 22 547 853,- mot budsjettert kr. 22 100 000,- hvilket gir et positivt avvik på kr 447 853,- Styret vurderer avviket som ikke vesentlig.

Driftskostnadene utgjorde kr 16 767 058,- mot budsjettert kr. 15 145 000,- tilsvarende et negativt avvik på kr. 1 622 058,-

Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder terrasserehabilitering og utskifting av markiser.

Finanskostnadene ble kr. 388 201,- høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak låneopptak og endrede rentebetingelser i 2025.

Årets resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert mot egenkapital.

Det er ikke tatt hensyn til eventuelle avdrag på langsiktig gjeld ved vurderingen av resultatdisponeringen.

Arbeidskapital og likviditet

Sameiets arbeidskapital, definert som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld, utgjorde per 31.12.2025 kr. -9 188 995,-

Den negative arbeidskapitalen skyldes i hovedsak en pågående tvist med leverandøren PA Entreprenør AS vedrørende sluttoppgjør etter et rehabiliteringsprosjekt gjennomført i perioden 2021–2023. Som følge av uenighet om arbeidets omfang og kvalitet har sameiet tilbakeholdt deler av sluttoppgjøret. Partene har fremsatt krav og motkrav, og saken følges opp av sameiets advokat.

Tvisten har medført betydelig kortsiktig leverandørgjeld, og sameiet har per balansedagen ikke tilstrekkelige disponible midler til å innfri forpliktelsene fullt ut.

Utfallet av tvisten og tidspunkt for endelig avklaring er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke kjent. Dersom sameiet blir pålagt å betale hele eller deler av det utestående beløpet, er styrets plan å finansiere forpliktelsene gjennom låneopptak og/eller kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

Det foreligger per dags dato ingen bindende lånetilsagn, da tidspunktet for en eventuell betaling fortsatt er usikkert. Styret vurderer løpende aktuelle finansieringsløsninger og vil iverksette nødvendige tiltak når tvisten er endelig avklart.

Styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil kunne oppfylle sine forpliktelser gjennom de planlagte tiltakene. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Budsjett 2026

Generelle forutsetninger:

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med utgangspunkt i ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er, så langt tilgjengelige estimater foreligger, tatt høyde for forventede prisøkninger innen drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelsen av sameiets felleskostnader.

Følgende endringer ble lagt til grunn for 2026:

- Fra 01.01.2026 ble felleskostnadene økt med 3 %.
- Fra 01.01.2026 ble innbetaling til vedlikeholdsfond økt med 3,16 % i henhold til konsumprisindeksen (KPI).
- Fra 01.04.2026 ble kostnader til kabel-TV og internett økt med kr 40 per måned.
- Fra 01.04.2026 ble akontoinnbetaling for strøm redusert med 20 %.

For øvrig vises det til de enkelte postene i budsjettet. For detaljer; se komplett regnskap ved å klikke lenken "5487 - Årsregnskap 2025_vedlegg.pdf". Evt. se side 22-29 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **134**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **46**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar inkl. benkeforslag

Styrehonorar for forrige styreperiode, vedtatt på årsmøtet i 2025, var pålydende kr. 472.500,-. Justert for KPI (3,6 %), utgjør dette i år kr. 502.940,-.

NB! Det har kommet benkeforslag i saken fra seksjonseier Kjell Kalgraff. Forslaget er pålydende kr. 516.000,-. For detaljer; klikk vedlegget "Seksjon 215 Kalgraff - styrehonorar.pdf" evt. se side 33 dersom du leser innkallingen på pdf/papir.

Styrets innstilling

Sameiet har en tradisjon for å legge til grunn KPI (3,6%) og ikke lønnsvekst (4,4%) i den årlige justeringen av styrehonoraret, og har derfor i år foreslått et styrehonorar på kr. 502.940,-.

At forslagsstiller foreslår å øke dette med ytterligere kr. 13.060,- til kr. 516.000,- ser styret på som en hyggelig gest, men styret fastholder egen beregning.

Avstemning i saken:



Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 122
Antall stemmer mot saken: 23
Antall blanke stemmer: 37
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag: 502.940,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra seksjonseier Kjell Kalgraff: 516.000,-

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 123
Antall stemmer for vedtak 2: 20
Antall blanke stemmer: 37
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar

Sameiet er stevnet av PA for krav som styret mener er uberettigede, med en samlet verdi på ca. 10 MNOK. Oppfølgingen av saken har medført en betydelig arbeidsbelastning og merarbeid for flere av styrets medlemmer, anslått til over 100 timer totalt. Arbeidet ansees å ligge utenfor ordinært styrearbeid og har i stor grad blitt utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid, med påfølgende bortfall av egen inntekt.

I tillegg til dette har stengingen av styrekontoret i en periode på ca. seks måneder medført økt arbeidsbelastning med administrative oppgaver for styrets medlemmer.

Styret mener det er rimelig å vurdere et samlet ekstraordinært tilleggshonorar som kompensasjon for det dokumenterte merarbeidet knyttet til de to ovennevnte forhold. Stengingen av styrekontoret har gitt betydelig reduserte lønnsutgifter for sameiet i perioden. Det foreslås at tilleggshonoraret dekkes innenfor disse besparelsene.

Styret ber samtidig om en forhåndsgodkjenning for kompensasjon for videre arbeid med entreprenørtvisten, dersom det blir nødvendig.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 119
Antall stemmer mot saken: 25
Antall blanke stemmer: 38
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettsvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres

innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Tilleggstimer for evt. videre arbeid med entreprenørvisten skal dokumenteres/timeføres i detalj og kompenseres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Einar Flydal og Kjell Kalgraf: Det bevilges et samlet ekstraordinært tilleggshonorar til styret på kr 75.000,- som kompensasjon for merarbeid knyttet til rettsvisten mot PA og perioden med stengt styrekontor. Honoraret finansieres innenfor oppnådde lønnsbesparelser. Styret dokumenter evt. videre arbeid med timelister og fremmer sak for neste årsmøte om kompensasjon for medgått tid.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 76

Antall stemmer for vedtak 2: 58

Antall blanke stemmer: 38

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Evaluering av administrativ funksjon og forslag til ny organisering

Årsmøtet 2025 ga styret fullmakt til en behovsprøvd økning av stillingsprosenten for administrativ leder, som en prøveordning frem til årsmøtet 2026. Intensjonen med vedtaket var å avlaste styret for operativt arbeid og bidra til mer effektiv daglig drift av sameiet.

Kort tid etter at stillingsøkningen ble gjennomført, ble styrekontoret midlertidig stengt grunnet fravær. I perioden har administrativ tilgjengelighet i hovedsak vært ivaretatt via telefon og digitale kanaler.

Styrekontoret har i perioden ikke vært bemannet med faste åpningstider. For beboerne har det medført redusert tilgjengelighet til den administrative funksjonen, og for styrets del har det medført økt arbeidsbelastning i perioden.

Det positive med situasjonen er at den har gitt styret bedre og førstehåndsinnsikt i hvilke administrative oppgaver som faktisk må løses, hvordan disse kan organiseres, og hvilket reelt ressursbehov sameiet har. I perioden har styret gjennomgått administrative oppgaver og organisering med sikte på å avklare faktisk behov og hensiktsmessige løsninger.

I perioden har styret gjennomført en rekke effektiviseringstiltak, blant annet:

- Servicetekniker Jon Arild Sæther (JAS) har blitt sameiets førstelinjekontaktpunkt for interne og eksterne henvendelser.
- JAS har fått innføring og opplæring i administrasjon av sameiets digitale systemer og tjenester.
- JAS har tatt over oppfølging av sameiets forsikringssaker
- Styret har tatt i bruk Kiverktøy i kommunikasjon, konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting, kontraktsarbeid og leverandørdialog, noe som har gitt betydelig effektivisering av det administrative arbeidet.
- Samtidig som JAS har fått flere administrative oppgaver, har styret gjennomført tiltak for å avlaste driftsfunksjonen, herunder:
 - innkjøp av robotgressklipper som reduserer manuelt arbeid og behovet for vikartimer ved ferieavvikling
 - redusert brøytevakt i vinterhalvåret, fra døgnkontinuerlig beredskap til en tidsavgrenset ordning
 - midlertidig prøveordning med administrasjonsoppgaver én dag per uke
- Styret vurderer i tillegg fortløpende økt bruk av innkjøpte vedlikeholds og driftstjenester der dette er hensiktsmessig og/eller kostnadsbesparende.

Parallelt har styret selv overtatt flere administrative oppgaver, blant annet innen:

- økonomioppfølging
- forsikringssaker
- leverandørdialog
- beboerdialog
- prosjektering
- kontrahering

Samlet sett har disse endringene bidratt til en forsvarlig og etter styrets vurdering mer effektiv drift. Styret vurderer at denne organiseringen kan gi en tilfredsstillende servicegrad for beboerne. Der styrekontoret tidligere var åpent 2–4 timer per uke, vil JAS nå være tilgjengelig enten fysisk eller på telefon alle hverdager mellom kl. 06.00 og 14.00.

Etter at JAS har fått nødvendig opplæring og overtatt flere administrative oppgaver, vurderer styret det slik at det reelle behovet for en egen administrativ stilling nå tilsvarer 20%.

Forslag til videre organisering

Etter en samlet vurdering ble arbeidsforholdet med administrativ leder avsluttet ved frivillig fratreden den 11. mai d.å.. På bakgrunn av beskrevne erfaringer og i arbeidet med videre drift foreslår styret følgende organisering:

- Serviceteknikers tittel endres til **Driftsleder**, for å reflektere faktisk ansvar og oppgaveinnhold.
- Styret tar inntil videre ansvaret for håndtering av øvrige administrative oppgaver som tidligere lå under stillingen administrativ leder og kompenseres tilsvarende inntil 20 % stilling.

Den foreslåtte ordningen vil innebære en årlig besparelse for sameiet på om lag kr. 450.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og gir styret fullmakt til å gjennomføre foreslåtte endringer i organiseringen av administrasjon og drift.

Styrets erfaringer det siste året viser at sameiets administrative behov kan ivaretas på en mer effektiv og kostnadseffektiv måte enn tidligere lagt til grunn. Styret mener at foreslått organisering gir:

- bedre samsvar mellom ressursbruk og faktisk behov
- kortere og tydeligere beslutningslinjer
- høyere servicegrad for beboerne
- lavere samlede kostnader for sameiet

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å reorganisere sameiets administrative funksjon i tråd med saksfremlegget. Fullmakten innebærer at det avsettes midler tilsvarende 20% av gjeldende lønnstrinn som kompensasjon for administrative oppgaver. Det presiseres at ordningen ikke skal ha tilbakevirkende kraft, men skal gjelde fra kommende styreperiode (2026-27).

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **134**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Orientering om mulig salg av baktomta

Sameiet vedtok i 2023 å igangsette en utredning av mulig salg av baktomta. Som følge av markedssituasjonen har interessen så langt vært begrenset.

Styret har nylig blitt kontaktet av en eiendomsutvikler som ønsker å inngå en opsjonsavtale med sameiet.

En opsjonsavtale er en avtale som gir en potensiell kjøper (utvikler) en eksklusiv rett, men ikke plikt, til å kjøpe eiendommen innen en avtalt periode.

I det konkrete tilbudet som styret har mottatt, får utvikler rett til å arbeide videre med utvikling av prosjektet, herunder gjennomføre undersøkelser (due diligence), prosjektering og søknadsprosesser, for egen risiko og kostnad. Etter en undersøkelsesperiode på inntil to måneder kan utvikler velge å gå videre og betale en opsjonspremie på 7 millioner kroner. Dersom utvikler senere velger å benytte opsjonen, er kjøpesummen fastsatt til om lag 143 millioner kroner. For sameiet innebærer avtalen at eiendommen bindes opp i opsjonsperioden (inntil 2–3 år), mot nevnte kompensasjon, uten at et endelig salg gjennomføres med mindre utvikler faktisk velger å utløse opsjonen.

Styret er for tiden i gang med å vurdere innholdet i det fremlagte avtaleutkastet, herunder økonomiske og juridiske forhold. Når vurderingen er ferdigstilt, vil saken med anbefaling bli lagt frem for sameiet til behandling.

Eiendomsmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivå, byggekostnader og gjennomføringsevne i nye prosjekter. Dette tilsier at interessen for større utviklingsprosjekter fortsatt kan være begrenset på kort sikt.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 48

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Tvisten med PA Entreprenør

Sameiet inngikk i 2020 kontrakt med PA Entreprenør AS om et større rehabiliteringsprosjekt bestående av tre delkontrakter:

- SGT1 – Betong (rehabilitering av betongkonstruksjoner)
- SGT2 – Asfalt
- SGT3 – Parkanlegg

Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner kroner for prosjektet. Det har oppstått uenigheter mellom partene om sluttoppgjøret, og PA Entreprenør AS tok ut stevning mot sameiet tidligere i 2026. Saken er til behandling i Oslo tingrett.

Uenighetene knytter seg til krav fra PA om ytterligere betaling, samt motkrav fra sameiet i form av dagmulkt og mangelskrav under alle tre kontraktene. PAs posisjon er at de har fått utbetalt for lite, mens sameiets posisjon er at det er betalt for mye og at motkravene mer enn oppveier det PA krever.

Ved inngangen til rettsmeklingen krevde PA Entreprenør om lag 10 millioner kroner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt 4 millioner kroner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader påført parkanlegget under rehabiliteringsarbeidene.

Reklamasjoner som følges opp uavhengig av tvisten

Styret vil understreke at sameiet har en rekke reklamasjoner mot PA Entreprenør som ikke er en del av den pågående rettssaken, og som vil bli fulgt opp uavhengig av tvistens utfall. Dette gjelder blant annet:

- Avflassing av maling og belegg
- Betong- og fugeskader
- Lekkasje fra gangbroer
- Begroing og avrenning fra beslag
- Skader i asfalt/belegg
- Mangelfulle og uferdige utbedringer

Styret arbeider med å få disse forholdene utbedret og vil informere sameierne om fremdriften.

Rettsmekling og status

Den 5. mai 2026 ble det gjennomført rettsmekling mellom partene. Meklingen førte ikke til enighet.

Sameiet var i meklingen villig til å avslutte prosjektet uten ytterligere kontantstrømmer mellom partene. PA Entreprenør beveget seg ikke tilstrekkelig mot sameiets posisjon til at en avtale kunne inngås. Av hensyn til taushetsplikten som gjelder i meklingsprosessen kan styret ikke gi nærmere detaljer om partenes konkrete posisjoner.

Den største uenigheten mellom partene gjelder SGT3, altså parkanlegget. Dette handler særlig om ansvar for skader på membranen under parkanlegget, og om omfanget av utbedring. Styret opplever likevel at det er vilje hos begge parter til å komme frem til en løsning.

Etter meklingen har partenes advokater hatt møte etter initiativ fra PAs advokat, og styret avventer nå om det vil komme et forlikstilbud fra motparten. Dersom partene ikke finner en løsning i minnelighet, er saken berammet til hovedforhandling i Oslo tingrett i september 2026.

Styret er bistått av Advokatfirmaet Glittertind AS i saken, som løpende vurderer sameiets posisjon og strategi. Sameiets og motpartens advokater vurderer at det er i partenes interesse å søke en forhandlet løsning. En eventuell hovedforhandling og mulig ankerunde i lagmannsretten vil være kostnadskrevende for begge parter, og advokathonorarene alene vil raskt spise opp mye av avstanden mellom partenes posisjoner. Utfallsrommet av en slik prosess vil være stort i begge parter favør eller ufavør.

Veien videre

Styret er ikke fornøyd med situasjonen slik den er i dag, men vurderer at det for øyeblikket er riktig å avvente den videre utviklingen før ytterligere skritt tas. Styret vil:

- Fortsette å følge opp reklamasjonene som er uavhengige av rettssaken
- Avvente et eventuelt forlikstilbud fra PA Entreprenør
- Forberede seg på hovedforhandling i september dersom forlik ikke oppnås
- Informere sameierne så snart det foreligger vesentlige nyheter i saken, og innkalle til årsmøte, dersom det foreligger forslag til forlik før videre rettslig prosess.

Når prosjektet er avsluttet, vil styret utarbeide et samlet sluttregnskap for hele rehabiliteringsprosjektet, som vil bli gjort tilgjengelig for sameierne.

Neste skritt etter at konflikten er løst: ny membran i parkanlegget

Uavhengig av utfallet i tvisten vil tilstanden på membranen i parkanlegget måtte adresseres. Styret vil, når konflikten med PA Entreprenør er avsluttet, anbefale at det legges ny membran i parkanlegget. Dette er vurdert som den beste og mest langsiktige løsningen for å sikre parkanleggets funksjon, forhindre lekkasjer og maksimere anleggets levetid.

Kostnaden ved en fullstendig utskifting av membranen er foreløpig noe usikker. Det er nylig innhentet et grovt estimat på ca. 14 MNOK. Styret vurderer det ikke som usannsynlig at kostnaden kan overstige dette. Styret vil komme tilbake med konkrete planer for gjennomføring og finansiering når konflikten er avklart og grunnlaget for prosjektet er på plass.

Sameierne vil bli invitert til å ta stilling til dette prosjektet på et årsmøte når tiden er inne.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 140

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Prøveprosjekt - oblatordning for sykkelboder

Bakgrunn

Sameiet har i lang tid hatt kapasitetsutfordringer i sykkelbodene. En betydelig andel av plassene er i dag fylt av sykler som i liten grad er i bruk. Dette går på bekostning av beboere med behov for daglig sykkelparkering.

Situasjonen bidrar ikke bare til redusert kapasitet, men trekker også ned det generelle inntrykket av sameiets fellesarealer - noe som i sin tur har betydning for trivsel, fremkommelighet og det generelle inntrykket av sameiet – både for beboere og besøkende.

Sameiet disponerer totalt fem sykkelboder; fire i garasjeanlegget og én i bomberom SYD. I tillegg lagres det sykler i bomberom NORD (samme område som bildekk). Sykkelbodene i garasjen/bomberom SYD er best egnet for sykler i daglig bruk, mens bomberom NORD i større grad er egnet for langtidslagring. Dagens bruk reflekterer i liten grad dette skillet.

Det foreslås derfor å innføre en oblatordning for å regulere bruken av arealene, forbedre orden i fellesarealene og sikre bedre utnyttelse av kapasiteten.

FORESLÅTT LØSNING

Alle sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og bomberom skal være merket med gyldig oblat. Oblatet gjelder per kalenderår og skal være godt synlig festet på sykkelen. Det benyttes ny fargekode hvert år for enkel kontroll. Se vedlegget "skisse-sykkeloblater.jpg" for eksempel. (Finnes på s. 34 dersom du leser innkallingen på papir/som pdf).

Differensiert bruk av arealer

- Sykkelboder i garasjeanlegget skal prioriteres for sykler i daglig bruk
- Sykkelbod i bomberom SYD skal prioriteres for el-sykler

- Bomberom NORD benyttes til langtidslagring av sykler som brukes sjeldnere

Prisstruktur

Det innføres en differensiert pris for å understøtte ønsket bruk:

- Sykkelboder ved inngangspartier: kr 360,- per voksensykel per år/kr. 240 for barnesykler inntil 24" hjul.
- Bomberom SYD: kr. 360,- per elsykel per år.
- Bomberom NORD (ved dekklagringen) : Gratis lagring.

Ordningen skal bidra til at sykler i aktiv bruk prioriteres i bodene, mens mindre brukte sykler flyttes til bomberom eller fjernes.

Mulig lading av elsykler i bomberom SYD

Styret ønsker å undersøke muligheten for etablering av ladeordning for elsykler i bomberom SYD. Bakgrunnen er at mange beboere i dag tar batteriene med opp i leiligheten for lading. Styret vurderer at det kan være både mer praktisk og potensielt mer brannsikkert at lading og oppbevaring skjer i et egnet fellesareal fremfor inne i leilighetene.

Eventuell etablering av ladepunkter vil kreve nærmere branntekniske avklaringer,

Administrasjon

- Ordningen administreres av sameiets servicetekniker
- Oblater kjøpes via Vipps
- Oblater utstedes per kalenderår

Håndheving

- Sykler uten gyldig oblat kan bli fjernet fra fellesarealene
- Fjernede sykler lagres i en begrenset periode før eventuell avhending

Årlig oppfølging

Ordningen forutsetter årlig fornyelse av oblat. Ny fargekode gjør det enkelt å kontrollere hvilke sykler som har gyldig oblat.

Styrets innstilling

Oppdatering 3.juni 2026 om benkeforslaget: Sameiet har i mange år hatt en ordning hvor sykler merkes med lapper for hver sesong. Problemet er at sykler merkes med lapp selv om de ikke blir brukt. I praksis blir disse syklene stående og ta opp plass i bodene. Benkeforslaget er etter styrets syn i realiteten samme "gratis" ordning som i dag. - dvs. at sykler merkes med lapp, uten at de er i bruk. Vi kan derfor ikke se at benkeforslaget ivaretar forslagets opprinnelige intensjon og funksjon.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 90

Antall stemmer mot saken: 55

Antall blanke stemmer: 37

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

■

Forslag til vedtak 1:

Sameiet innfører en prøveordning med oblater for sykkelparkering i tråd med beskrivelsen i saksgrunnlaget. Ordningen evalueres ved årsmøtet i 2027.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Mia Huitfeldt: Sameiet innfører en ettårig prøveordning med gratis registrerings- og oblatordning for sykler som oppbevares i sameiets sykkelboder og sykkeloppbevaringsområder. Formålet er å sikre bedre kapasitetsutnyttelse, god orden og at sykkelbodene prioriteres for sykler som er i aktiv bruk. Styret gis fullmakt til å utarbeide nødvendige rutiner for registrering, kontroll og håndheving av ordningen. (Se vedlegg for full fremstilling)

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 68

Antall stemmer for vedtak 2: 50

Antall blanke stemmer: 37

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Fullføring av fasadeuttrykk i 10. etasje – gjenstående markiser

Sameiet gjennomførte i 2024 en obligatorisk utskifting av samtlige markiser langs fasaden. Tiltaket var nødvendig av både tekniske og estetiske hensyn, og har bidratt til et betydelig løft av byggets helhetsuttrykk.

I 2025 ble det i tillegg åpnet for frivillig utskifting av solskjerming på luftebalkongene i 10. etasje, hvor eksisterende markiser kunne erstattes med zip-screens godkjent av styret. Flere seksjonseiere benyttet seg av denne muligheten, og dette har ytterligere bidratt til et mer helhetlig og moderne fasadeuttrykk.

Det gjenstår imidlertid fortsatt noen få eldre blå markiser på luftebalkongene i 10. etasje. Disse avviker vesentlig fra dagens fasadeløsning og trekker ned det samlede inntrykket etter store og kostbare oppgraderinger. Se vedlegget "Markiser i 10. etg.jpg" evt. se vedlegg på s. 32 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Styret mener det er betimelig å spørre om disse siste markisene bør fjernes eller erstattes med zip-screens etter gjeldende mal. Tiltaket anses som et mindre, men viktig grep for å sikre et helhetlig og ryddig fasadeuttrykk til beste for sameiet som helhet.

Dersom forslaget oppnår tilstrekkelig flertall vil styret innhente tilbud på vegne av interesserte sameiere.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at et krav om fjerning eller utskifting kan oppleves som både upraktisk og kostnadskrevende for enkelte seksjonseiere, og dette er hensyn som er tatt med i vurderingen. Saken er ikke reist som en prinsipp- eller konfliktsak, men som et forsøk på å ta stilling til et spørsmål som gjenstår etter tidligere fasadetiltak.

Samtidig må årsmøtet se saken i et helhetsperspektiv. Sameiet har gjennomført betydelige fasadetiltak i 2024 og 2025, som samlet sett har gitt bygget et mer enhetlig og oppgradert preg.

De få gjenværende blå markisene skiller seg tydelig fra den løsningen som nå er etablert, og styret mener det derfor er naturlig at årsmøtet tar stilling til hvordan dette bør håndteres videre.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at gjenværende markiser på luftebalkonger i 10. etasje skal fjernes eller erstattes med styregodkjente zip-screens innen 1. mai 2027. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen. Styret innhenter tilbud på vegne av interesserte sameiere høsten 2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Rømningsluker for leiligheter i 7. og 8. etasje

Årsmøtet 2025 vedtok at styret skulle utarbeide et forslag med kostnadsbilde for etablering av såkalte balkongluker - eller rømningsluker - på terrassene i 7. og 8. etasje.

Balkonglukene vil være rømningsveier over til naboens terrasse ved en hurtig utviklende brann i egen leilighet, gjennom et hull (65 x 65 cm) i betongveggen mot naboen.

Alle 5-romsleilighetene med inngang fra 8. etasje *har* en slik rømningsvei allerede, gjennom en luke på balkongene i 10. etasje. Luken er i det daglige dekket med en lett festet treplate som enkelt skal kunne fjernes i en nødsituasjon.

Men alle de *andre* leilighetene med inngang fra 8. etasje - 1- og 3-romsleilighetene - har ikke slike luker.

I brannsikkerhetsrapporten som ble lagt frem og presentert på årsmøtet i fjor (<https://is.gd/VSOuqB>) , var etablering av rømningsluker i 7. og 8. etasje *ikke* blant tiltakene som sameiet ble pålagt å utføre.

Dette er altså ikke noe sameiet *må* gjøre, men noe vi *kan* gjøre.

Å etablere rømningsluker (på 65 x 65 cm) i disse leilighetene vil øke brannsikkerheten noe for disse leilighetene, men vil samtidig være svært kostbart.

Pristilbud som er innhentet anslår at tiltaket vil koste 2,2 millioner kroner. Dette er en sum som eventuelt må betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, og altså ikke bare seksjonene som berøres. Se den vedlagte tabellen "kostnadsfordeling_romningsluker.jpg" for kostnader fordelt pr. seksjons- og leilighetstype. Tabellen finnes på s. 33 dersom du leser innkallingen på papir/pdf.

Som den branntekniske rapporten avdekket, så er brannsikkerheten naturlig nok best ivaretatt i de lavereliggende etasjer. Dette fordi rømning/redning via vinduer er enklere og mindre risikofylt jo kortere avstand det er ned til bakken.

Det er derfor rømningsluker er et tema kun for de øverste etasjene i bygget.

Ifølge rapporten ivaretas brannsikkerheten for alle leilighetene i bygget - men spesielt for leilighetene i de øverste etasjene - ved å ha god kontroll på tiltak som omhandler personsikkerheten, nemlig:

- God brannvarsling (seriekoblede røykvarslere i alle etasjer i leilighetene)
- Godkjente brannslukningsapparater
- Tilkomst til rømningsveier

Styrets innstilling

Informasjon fra styret etter beboermøtet 03.06.2026:

Juridiske råd innhentet av styret peker mot at Skjøthaugs alternative forslag kan være på juridisk usikker grunn. Styret vil derfor ikke anbefale at man stemmer FOR Skjøthaugs forslag. Dersom Reidars forslag blir vedtatt, må det innhentes en juridisk vurdering for å avgjøre om dette er et gyldig vedtak.

Hvis du er imot etablering av rømningsluker i sin helhet, så anbefales det at man heller stemmer MOT forslaget i sin helhet.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 47

Antall stemmer mot saken: 104

Antall blanke stemmer: 31

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret sørger for å etablere rømningsluker for leilighetene i 7. og 8. etasje. Tiltaket betales av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Reidar Skjøthaug: Kostnaden for etablering av rømningsluker i 7/8 etg. må dekkes av den enkelte seksjonseier i 7/8 etg., og skal ikke betales etter sameiebrøken. (Fremstillingen er vedlagt)

Antall stemmer for vedtak 1: 55

Antall stemmer for vedtak 2: 58

Antall blanke stemmer: 31

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

13. Videre bruk av gjesteleiligheten (leil. 280)

På årsmøtet i 2022 ble sameiets gjesteleilighet midlertidig tatt i bruk som utleieleilighet for ukrainske flyktninger, som følge av krigen i Ukraina og den ekstraordinære humanitære situasjonen i Europa. Leiligheten har siden september 2022 vært utleid til dette formålet. På ordinært årsmøte i 2025 ble det vedtatt at leiligheten skulle tilbakeføres til sitt opprinnelige formål som gjesteleilighet for sameiets beboere. Vedtaket ble gjort på bakgrunn av opplysninger om at leietakerne hadde varslet oppsigelse av leieforholdet. I etterkant av årsmøtet viste det seg at dette bygget på en misforståelse. Leietakerne ønsket likevel å videreføre leieforholdet og søkte om forlengelse av avtalen. For å unngå å sette leietakerne i en vanskelig situasjon besluttet styret derfor å forlenge leieavtalen midlertidig frem til nytt årsmøte kunne behandle saken på nytt. Gjeldende leiekontrakt er en tidsbestemt avtale som løper fra 26.09.2025 til 30.09.2026. Leietakerne har varslet at de ønsker å fortsette leieforholdet. Styret ber årsmøtet om å på nytt ta stilling til den fremtidige bruken av leiligheten.

Styrets vurdering

Styret ser gode argumenter for begge løsninger. Gjesteleiligheten ble opprinnelig etablert for å gi sameiets beboere tilgang til ekstra overnattingskapasitet for familie og besøkende. Flere sameiere har uttrykt ønske om å få dette tilbudet tilbake. Samtidig har dagens leietakere bodd i leiligheten over flere år og har etablert seg i nærmiljøet. Styret legger til grunn at dagens leieforhold videreføres frem til utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026, og at eventuell tilbakeføring til gjesteleilighet først kan skje etter dette tidspunktet. Hvis forslaget blir nedstemt, tilbakeføres leiligheten til gjesteleilighet fra og med 01.10.2026.

Styrets innstilling

Styret er positive til at leieforholdet videreføres også etter utløpet av gjeldende kontrakt.

Forslag til vedtak:

Leieforholdet med dagens leietakere videreføres etter utløpet av gjeldende kontrakt 30.09.2026. Styret gis fullmakt til å inngå ny tidsbestemt leieavtale på inntil 1 år.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 114

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Beboerforslag - Trygg oppbevaring av barnevogner i fellesarealer

Fremmet av: Ane Rostrup Gabrielsen og Peder Brand - seksjon 78

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner i fellesarealene i sameiet. Forbudet er begrunnet med at barnevogner utgjør en brannfare, ved at noen kan tenne på barnevogner som står i gangen. I diskusjoner om tema har det også kommet argumenter om at barnevogner kan være til hinder for rømningsveier og at henstilling i fellesarealene ofte fører til opphoping av ting med uklart eierskap. Forbudet er godt begrunnet, særlig med tanke på at det har vært en brann i sameiets fellesarealer tidligere. Forbudet har ført til at fellesarealene er ryddige, lyse og luftige.

Samtidig bor det mange småbarnsfamilier i sameiet. Leilighetene har små entrèer, og majoriteten av leilighetene har trapp fra entrèen inn til selve leiligheten. Dette gjør det vanskelig å oppbevare barnevogner inne i leiligheten. Når barnevognene settes i entrèen er det ikke mye plass igjen. Vognen er da også til hinder for rask rømning ut av leiligheten. Bodene som deles mellom tre naboer har begrenset plass til barnevogn, og dersom det er flere småbarnsfamilier som deler en bod kan ikke alle få plass til vogn i boden. Samtidig har vi store fellesarealer, nisjene i korridoren i 8. og 4. etasje, er tilnærmet perfekte for parkering av barnevogner. Vi ønsker derfor å foreslå en løsning som kan gi brannsikker oppbevaring av barnevogner i fellesarealer i perioder der det er behov for dette.

Det foreslås at det etableres en løsning med låsbare barnevognbokser/kasser som plasseres i nisjen ved siden av boden i fellesarealene. Når disse er lukket og låste vil det ikke være mulig å tenne på barnevognene. Boksene skal ikke være til hinder for ferdsel og rømning i gangsonen i fellesarealene. Vi foreslår at sameiet går til anskaffelse av et antall barnevognbokser som kan leies av de beboerne som har behov for oppbevaring av barnevogn. Boksene skal ikke plasseres permanent i yttergangen, men kun i den perioden hvor barnefamilien bruker barnevogn. Boksen kan merkes slik at det er tydelig hvilken leilighet som disponerer den.

Etablering av trygg oppbevaring av barnevogner bør ikke føre til økte kostnader for hele sameiet, og løsningen bør derfor finansieres gjennom utleie (evt. andre løsninger) slik at det ikke øker låneopptaket eller felleskonstandene. Dette kan for eksempel gjøres ved at det betales et depositum for å låne en barnevognboks og en månedlig leie som vil finansiere oppbevaringsløsningen.

Det selges ferdige "barnevogngarasjer", disse er imidlertid beregnet til å stå ute og derfor forholdsvis dyre. Det vil sannsynligvis være billigere å kontakte et snekkerfirma eller lignende som kan bygge en enkel boks i tre, med dør. Boksene bør males i samme farge som gangen slik at de er minst mulig fremtredende.

Vi har lagt ved et KI generert bilde for å illustrere saken.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at oppbevaring av barnevogn kan være utfordrende for småbarnsfamilier, men vurderer at etablering av låsbare barnevognbokser i fellesarealer ikke er hensiktsmessig.

Fellesarealene er rømningsveier, og sameiet har tidligere hatt brann i slike områder. Styret mener forslaget mangler dokumentasjon på at løsningen ivaretar brannsikkerheten tilstrekkelig.

Ordningen vil også være krevende å administrere og kan skape spørsmål om fordeling, ansvar og presedens for annen privat oppbevaring i fellesarealer.

Selv om forslaget legger opp til brukerfinansiering, vil løsningen etter styrets vurdering kreve brannteknisk vurdering og prosjektering, noe som vil medføre kostnader og administrasjon for fellesskapet.

Hver leilighet disponerer en egen privat sportsbod. Styret anbefaler at barnevogner oppbevares i egen leilighet eller i nevnte bod.

På denne bakgrunn kan ikke styret gi sin støtte til forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere en ordning for trygg oppbevaring av barnevogner i yttergangene. Ordningen skal ikke medføre økte kostnader for sameiet som helhet, men finansieres gjennom depositum, leie eller andre løsninger som styret anser som hensiktsmessig. Interesse for oppbevaring av barnevogn meldes til styret, slik at det kan gjøres en vurdering av hvor stort behovet er før det evt. bestilles oppbevaringsløsninger.



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av medlemmer til valgkomité

Knut Øistad er i år på valg. Han har tjenestegjort i valgkomiteen i totalt 4 år, og ønsker nå å fratre. Seksjonseier Harald Amdal har sagt ja til å bli medlem av valgkomiteen.

Harald Amdal er journalist og universitetslektor med bakgrunn fra medieetikk og kommunikasjon. Han har jobbet for blant annet VG, TV 2, BBC og EnergiWatch, samt undervist ved OsloMet, UiO og Høyskolen Kristiania.

Styrets innstilling

Styret foreslår Harald Amdal som nytt medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Harald Amdal velges til nytt medlem av valgkomiteen for 2 år



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025-2026 har bestått av Sunniva Jakhell, Kjell-Ove Kvalheim og Knut Øistad.

Valgkomiteen har tilbudt alle personer som har hatt styreverv siste året en samtale med komiteen. Det er gjennomført gode samtaler med alle aktuelle kandidater til styret for 2026-2027. Alle forespurte kandidater har sagt seg villige til å påta seg verv dersom de blir valgt.

Valgkomiteens forslag til nytt styre

Arnt Egil Andreassen foreslås gjenvalgt som styreleder for ett år. Ian Gustad er ikke på valg og fortsetter i styret i ett år. Lill Iren Andersen er ikke på valg, men har gått ut av styret. Valgkomiteen foreslår at Veronica Edland velges som styremedlem for ett år i hennes sted. Robert Gjerde og Lars Onstad gjenvelges som styremedlemmer for to år. Mika Bendiksbys fortsetter som varamedlem i ett år. Adrian Sakshaug foreslås som nytt varamedlem for 2 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Arnt Egil Andreassen (112 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:

Robert Gjerde (112 stemmer)

Lars Onstad (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Robert Gjerde

Lars Onstad

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:

Veronica Edland (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Veronica Edland

Varamedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:

Mika Bendiksbys (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mika Bendiksbys

Varamedlem (2 år) (2 år)

Følgende ble valgt:

Adrian Sakshaug (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Adrian Sakshaug

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS, ORG.NR. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 28.02.24

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m². I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m². Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m².

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:

- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.
- Seksjonseier plikter å holde egen blomsterkasse og beplantning i tråd med de til enhver tid gjeldende husordensregler vedtatt av årsmøtet. I tilfeller der dette ikke følges opp, kan styret gi varsel om utbedring. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig frist, kan styret utføre nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Terrassemarkiser

Seksjonseier har ansvar for at ettersyn og vedlikehold av egen markise skjer i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.

Særskilt om solskjerming i 6. og 10. etg.

Eiere med luftbalkong i 6 og 10. etg. kan for egen regning bestille solskjerming i disse etasjene. Installasjon av slik solskjerming er frivillig. Solskjermingens farge og utforming skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Montering kan kun skje etter søknad og godkjenning fra styret. Seksjonseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av slik solskjerming.

Basert på kriterier i retningslinjer for solskjerming vedtatt av årsmøtet, kan styret vedta utbedring/utskifting eller utføre fjerning.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekode for inngangsdør:

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftbalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grennrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Styret skal påse at samtlige seksjoner er utstyrt med 1 stk. terrassemarkise. Markiser er å anse som del av sameiets felles installasjoner. Montering og utskifting vedtas og utføres av styret iht enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av årsmøtet.
- Utskifting av slitebelegg og membran:
 - o Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.
 - o For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.
 - o For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).
 - o På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.
 - o Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Merkostnader som følge av manglende adgang, belastes seksjonseier.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon:

- Kollektivt bredbånd og tv
- Montering av ladestasjon
- Montering/utskifting av markiser

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingerne skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

(4) Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Retningslinjer for valgkomité

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjuer aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komiteén skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomiteén.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomiteén, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomiteéns innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015, 24.04.2019, 27.04.22, 16.03.2024, 04.06.2024 og oppdatert senest på ordinært årsmøte 03.06.2025.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1. Bestemmelser om stille tidspunkter

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, boring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl. 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt

Ihht. årsmøtevedtak 03.06.2025 forbys alle aktiviteter som tilfører fellesarealer tobakksrøyk. Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader påført vegger og vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returcontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeier plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

8. Sikkerhet i sameiet

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasjeplass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påses at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Røyking på terrasser

Iht årsmøtevedtak av 04.06.2024 forbys røyking på, eller i tilknytning til balkong, mellom kl. 23:00 og 07:00, dersom dette er til ulempe for nabo.

13. Beplantning på terrassene/renhold av blomsterkasser

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

Unntatt fra regelen er leiligheter i 1. etasje. Disse har ikke markiser/terrasser under seg, og bør gis mulighet for skjerming mot innsyn.

Blomsterkasser skal til enhver tid stelles og trimmes slik at ugress ikke er synlig fra avenyen. Blomsterkassen og området under, skal regelmessig rengjøres for mose og annet synlig smuss. Av hensyn til sikkerhet bør det ikke rengjøres på utsiden/fasadesiden av blomsterkassen.

14. Markiser på terrasse og luftebalkong

Seksjonseierne har ansvar for at markiser på egen terrasse og luftebalkong er i god stand. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte markiseduk og/eller stativ dersom disse vurderes å være til betydelig sjenanse for naboer og fellesskapet.

15. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

16. Forholdet til andre regler og instruksjer

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjer som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

17. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

18. Varsling

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til [servicetekniker](#) eller [styrekontoret](#). Beredskapsgruppen varsles utenfor arbeidstid.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Organisasjonsnummer: 971493658

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. juni kl. 21:00 til 28. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 25. juni 2026, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 141.

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:

Arnt Egil Andreassen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arne Martin Bech er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forlikforslag i tvisten med PA Entreprenør AS

Innledning

Årsmøtet ble orientert om status i tvisten med PA Entreprenør AS («PA») under sak 9 på ordinært årsmøte 3. juni 2026. Der ble det opplyst at sameiet siden 2023 har vært i tvist med PA om sluttoppgjøret for rehabiliteringsprosjektet, som besto av tre delkontrakter: SGT1 (betong), SGT2 (asfalt) og SGT3 (parkanlegg). Sameiet har totalt betalt kr 62,2 millioner for prosjektet. PA tok ut stevning mot sameiet, og saken er til behandling i Oslo tingrett, berammet til hovedforhandling (rettssak) over fem dager i september 2026.

Ved inngangen til rettsmeklingen i mai krevde PA om lag kr 10,7 millioner utbetalt fra sameiet, mens sameiet på sin side krevde rundt kr 4 millioner tilbakebetalt fra PA, i tillegg til erstatning for skader på parkanlegget. Rettsmeklingen 5. mai 2026 førte ikke til enighet. Den største uenigheten gjelder SGT3 (parkanlegget), særlig ansvar for skader på membranen under parkanlegget og omfanget av nødvendig utbedring.

Styret opplyste i sak 9 at det, uavhengig av den pågående rettssaken, også følges opp en rekke reklamasjoner mot PA, herunder avflassing av maling og belegg, betong- og fugeskader, lekkasjer fra gangbroer, begroing og avrenning fra beslag, skader i asfalt/belegg, samt mangelfulle og uferdige utbedringer.

Sakens videre utvikling

Etter årsmøtet har partenes advokater gjennomført flere forhandlingsrunder. Disse forhandlingene har nå ført til et konkret og fremforhandlet forlikforslag, som styret kort omtalte i nyhetssak på Vibbo 19. juni 2026, og som nå legges frem for årsmøtet til behandling.

Forlikforslaget innebærer i korte trekk følgende:

1. **SGT betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA** som fullt og endelig oppgjør for kravene i sak 25-172715TVI-TOSL/03 for Oslo tingrett. Dette innebærer at PA gjennom forhandlingene har redusert sitt opprinnelige krav på ca. kr 10,7 millioner med om lag kr 9 millioner, ned til kr 1,85 millioner.
2. Forliket omfatter alle krav og motkrav som er fremsatt mellom partene, både de som er brakt inn for tingretten og de som ikke er det (dvs. utenrettslige reklamasjoner), med unntak av det som følger av punkt 3 nedenfor.
3. **Unntak for katodisk beskyttelse (KB-anlegget):** Forliket omfatter for KB-anlegget kun et krav knyttet til FDV-dokumentasjon som er brakt inn for tingretten. Øvrige krav og reklamasjoner knyttet til KB-anlegget er ikke omfattet av forliket og opprettholdes. SGT overtar driftsansvaret for KB-anlegget, og eksisterende driftsavtale sies opp uten at SGT betaler vederlag til PA for resterende avtaleperiode.
4. **Reklamasjonsrett:** SGT beholder kun retten til å fremme reklamasjoner som oppdages etter inngåelsen av forliksavtalen. Feil og mangler som allerede er kjent og reklamert *før avtaletidspunktet*, anses etter dette lukket og oppgjort gjennom forliket, med unntak av KB-anlegget som nevnt i punkt 3. Dette innebærer at sameiet som hovedregel ikke kan forfølge kjente og allerede reklamerte feil og mangler mot PA videre dersom forliket vedtas, med unntak av de forholdene ved KB-anlegget som uttrykkelig er holdt utenfor forliket.
5. **Partene dekker egne sakskostnader.**

Et fullstendig utkast til forliksavtale følger som vedlegg til denne innkallingen.

Handlingsalternativer

Styret legger to handlingsalternativer frem for avstemning i årsmøtet:

Alternativ 1 – Godta forliksavtalen – stem FOR

Dersom årsmøtet godkjenner forliksforslaget, vil styret undertegne forliksavtalen kort tid etter møtet. Saken avsluttes da i sin helhet, med unntak av de forhold knyttet til KB-anlegget som er videreført, jf. punkt 3.

Alternativ 2 – Avslå forliksavtalen – stem MOT

Dersom årsmøtet avslår det fremlagte forslaget, vil styret fortsette å forsøke å forhandle frem et bedre forslag, blant annet ved å kreve at PA fortsatt skal være ansvarlig for reklamasjonene som ellers ville blitt lukket gjennom forliket. Et eventuelt nytt forslag vil i så fall bli lagt frem for årsmøtet til behandling i august, før hovedforhandlingen (rettssaken) i september.

Styret vil understreke at sannsynligheten for at saken i så fall ender i Oslo tingrett, vil være høy. Styrets inntrykk fra forhandlingene er at PA har vist liten vilje til å bevege seg fra sin posisjon om å lukke reklamasjonsansvaret, og det er ingen garanti for at et bedre tilbud kan oppnås innen august.

Dersom det ikke oppnås enighet om at PA skal opprettholde ansvaret for reklamasjonene, vil SGT trolig måtte ta ut eget søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfristene knyttet til disse reklamasjonene. Verdien av disse reklamasjonene er ikke endelig fastsatt, men kan grovt anslås til i størrelsesorden kr 1–1,5 millioner. Et slikt søksmål vil komme i tillegg til kostnadene forbundet med hovedforhandlingen i den pågående saken, som er beskrevet i neste punkt.

Glittertinds anbefaling

Advokatfirmaet Glittertind AS har i brev av 19. juni 2026 vurdert forliksforslaget og gitt følgende anbefaling til styret:

Glittertind har løpende vurdert prosessrisikoen i saken, både for PAs betalingskrav og SGTs motkrav. Deres vurdering er at PA i en eventuell dom sannsynligvis vil bli tilkjent et beløp som ligger rundt samme nivå som forliksbeløpet. Glittertind vurderer derfor forliket som en god løsning for SGT, særlig sett i sammenheng med kostnadene ved å gjennomføre en rettssak.

Å gjennomføre saken i tingretten vil etter Glittertinds anslag kunne koste SGT ca. kr 1 million i advokatkostnader, i tillegg til kostnader til bistand fra Millab og andre eksterne ressurser (herunder sakkyndige WSP og Hadeland Maskin) i forbindelse med saksforberedelse og hovedforhandling. Dersom saken ankes, vil det kunne tilkomme ytterligere ca. kr 1 million i advokatkostnader. Det er sannsynlig at SGT i en rettsprosess i hvert fall må dekke egne advokatkostnader, med en risiko for at SGT også må dekke PAs kostnader.

Glittertind har også vurdert konsekvensen av at forliket omfatter reklamasjoner som ikke er del av rettssaken. Glittertind opplyser at de ikke har vært involvert i disse reklamasjonene og ikke kjenner alle detaljene, men at det basert på tilgjengelig informasjon er usikkerhet om utbedring er hensiktsmessig og forholdsmessig for flere av manglene, samt uenighet om ansvarsforhold. Glittertind påpeker at denne uenigheten sannsynligvis vil resultere i en tvist hvor SGT må ta ut søksmål allerede til høsten for å avbryte foreldelsesfrister, med de kostnader det vil medføre.

Glittertind anbefaler at styret støtter det fremlagte forliket overfor årsmøtet.

Økonomiske forhold

Det er en forutsetning for forliket at forlikssummen kan betales kort tid etter gjennomført årsmøte. Sameiet vil, dersom forliksforslaget vedtas, betale ut avtalt beløp uten at dette vil lede til ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Imidlertid vil det være behov for betydelig vedlikeholdsaktivitet fremover, særlig knyttet til parkanlegget, noe styret vil komme nærmere tilbake til overfor sameierne i tiden som kommer.

Kort oppsummering av hva stemmegivningen innebærer

Stem FOR dersom du mener at:

- det er best å avslutte tvisten nå
- det er ønskelig å unngå kostnader og risiko ved videre rettssak
- reduksjonen av PAs krav fra ca. kr 10,7 millioner til kr 1,85 millioner er akseptabel
- sameiet bør følge styrets og Glittertinds anbefaling
- det er akseptabelt at kjente reklamasjoner lukkes, med unntak av KB-anlegget

Stem MOT dersom du mener at:

- sameiet ikke bør godta at kjente reklamasjoner mot PA lukkes
- styret bør forsøke å forhandle frem en bedre avtale
- PA fortsatt bør ha ansvar for reklamasjonene
- det er verdt risikoen og kostnadene å gå videre med saken
- sameiet ikke bør inngå forlik på de foreslåtte vilkårene

Styrets innstilling

Styret støtter i hovedsak Glittertinds anbefaling til årsmøtet, som er å stemme for alternativ 1 (godta forliksavtalen). Begrunnelsen er først og fremst den prosessrisikoen og de kostnadene Glittertind har redegjort for i punkt 2.4: dersom saken går til hovedforhandling, er det Glittertinds vurdering at SGT sannsynligvis ikke vil sitte igjen med et bedre resultat enn forliket, og kostnadene ved en slik prosess vil i seg selv redusere mye av den eventuelle gevinsten.

Styret vil samtidig understreke at det finnes gode argumenter for å fortsette forhandlingene. Forliksavtalen er det beste tilbudet PA har lagt på bordet til nå, og PA ser seg etter styrets vurdering åpenbart tjent med dette utfallet fremfor å ta saken til hovedforhandling. Det er ikke gitt at SGT er like godt tjent med det. Styret mener fortsatt at PA har levert svært mangelfullt arbeid på SGT3, og er ikke fornøyd med at PA gjennom forliket i praksis slipper ansvar for reklamasjoner som styret oppfatter som reelle og betydelige. De alvorligste forholdene knytter seg som kjent til skader vi mener entreprenøren har påført membranen over parkanlegget i forbindelse med gravearbeider. Styret har engasjert konsulentfirmaet WSP til å avdekke membranen og undersøke denne nærmere. Funnene fra undersøkelsen er oppsummert i et eget notat som konkluderer med at lekkasje- og fuktproblemene i parkeringsanlegget ved Grefsen Terrassehus med stor sannsynlighet skyldes svikt i utførelse, kvalitetskontroll og detaljløsninger ved utbedringsarbeidene som PA har utført.

Dersom årsmøtet ønsker å forsøke å oppnå en bedre løsning, herunder fortsatt reklamasjonsansvar for PA, stiller styret seg til disposisjon for å gjennomføre videre sonderinger med PA, vel vitende om at **dette øker sannsynligheten for at saken ender i retten i september, med den risikoen og de kostnadene dette innebærer for begge parter.**

Hvorvidt man stemmer FOR eller MOT forslaget er etter styrets vurdering i stor grad et spørsmål om risikovilje, og styret legger derfor saken frem for årsmøtet for avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremforhandlede forliksforslaget med PA Entreprenør AS, herunder at Sameiet Grefsen Terrassehus betaler kr 1 850 000 inkl. mva. til PA Entreprenør AS som fullt og endelig oppgjør, på de vilkår som er beskrevet i innkallingens punkt 2.2. Styret gis fullmakt til å undertegne forliksavtale og foreta de disposisjoner som er nødvendige for å gjennomføre forliket.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Honorar til valgkomitéen

Grunnet en misforståelse ble ikke sak om honorar til valgkomitéen behandlet i ordinært årsmøte 3. juni. Vi benytter derfor anledningen til å legge dette frem til avstemning nå.

Årsmøtet i 2024 vedtok et honorar til valgkomitéen pålydende kr. 25.000,-.

Justert for KPI, foreslås honoraret i 2026 satt til kr. 26.600,-

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomitéen settes til kr. 26.600.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557582237893

Dokument

**Protokoll fra sameiemøte i SAMEIET GREFSEN
TERRASSEHUS**
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2026-06-28 23:31:12 CEST (+0200) av Styrerommet
(S)
Ferdigstilt 2026-06-29 14:07:00 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Arnt Egil Andreassen (AEA)
+4740224500
Signert 2026-06-28 23:31:35 CEST (+0200)

Arne Martin Bech (AMB)
+4790075628
Signert 2026-06-29 14:07:00 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>



EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Ann-Kristin Nordgaard
Askekroken 11, 0277 OSLO
E-post: akn@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260280 . Vår ref.: 5487-1-161

Dato: 23.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grefsen Terrassehus
Organisasjonsnr: 971493658
Seksjonseier: Edstrøm, Svein Thomas
Medeier:
Leilighetsnummer: 161
Adresse: Grefsenkollveien 12 D, 0490 OSLO
Seksjonsnummer: 161
Gnr. 75
Bnr. 117

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4828319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Innbetalingen til fondet startet 01.01.2006. Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles på styrekontoret. E-postadresse: styrekontor@grefsenterrassehus.no. Det skal ligge en sameiebok i hver seksjon. Dersom den ikke ligger der ved overtagelse, kan man få ny ved henvendelse til styrekontoret. En garasje plass følger hver seksjon, leie er inkludert i fellesutgiftene. Vi gjør oppmerksom på at sameiet har brenselavregning. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember/januar. Selger og kjøper må lese av strømmen ved overtagelse. Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen til gode/skyldig beløp kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi tar forbehold om skyldig beløp for tidligere perioder. Avlesningsskjema ligger på www.grefsenterrassehus.no. Vedlikeholdsprosjekter: se vedlikeholdsplan i årsberetningen. Selskapets hjemmesider www.grefsenterrassehus.com I forbindelse med visning er det forbudt å offentliggjøre koden av hensyn til sameiets sikkerhet og for å hindre at uvedkommende slipper inn. Eiendomsmeglere som offentliggjør den hemmelige koden på visningsskilt utenfor blokken kan ilegges bot på kr 5 000,-. Dette er hjemlet i styrevedtak av 19. oktober 2006. Se innkalling til årsmøtet, hvor det fremkommer informasjon om pågående/planlagte prosjekter, og låneopptak i forbindelse med dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208244493
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	69 530 033,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.:	98208446517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	6 802 887,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 5 292,47,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	893,60	
Markiser	130,00	
Kabel-TV	439,00	
Vedlikeholdsfond	256,87	
Felleskostnader	3 573,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	389,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 628,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	197 659,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208244493
Restsaldo:	163 724,19
Kapitalkostnader:	1 152,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208446517
Restsaldo:	18 949,57
Kapitalkostnader:	132,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 673,76,-, 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 Geir Skarbø pr. e-post: geir.skarbo@obos.no eller telefon: 22 86 82 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arnt Egil Andreassen, e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. 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.

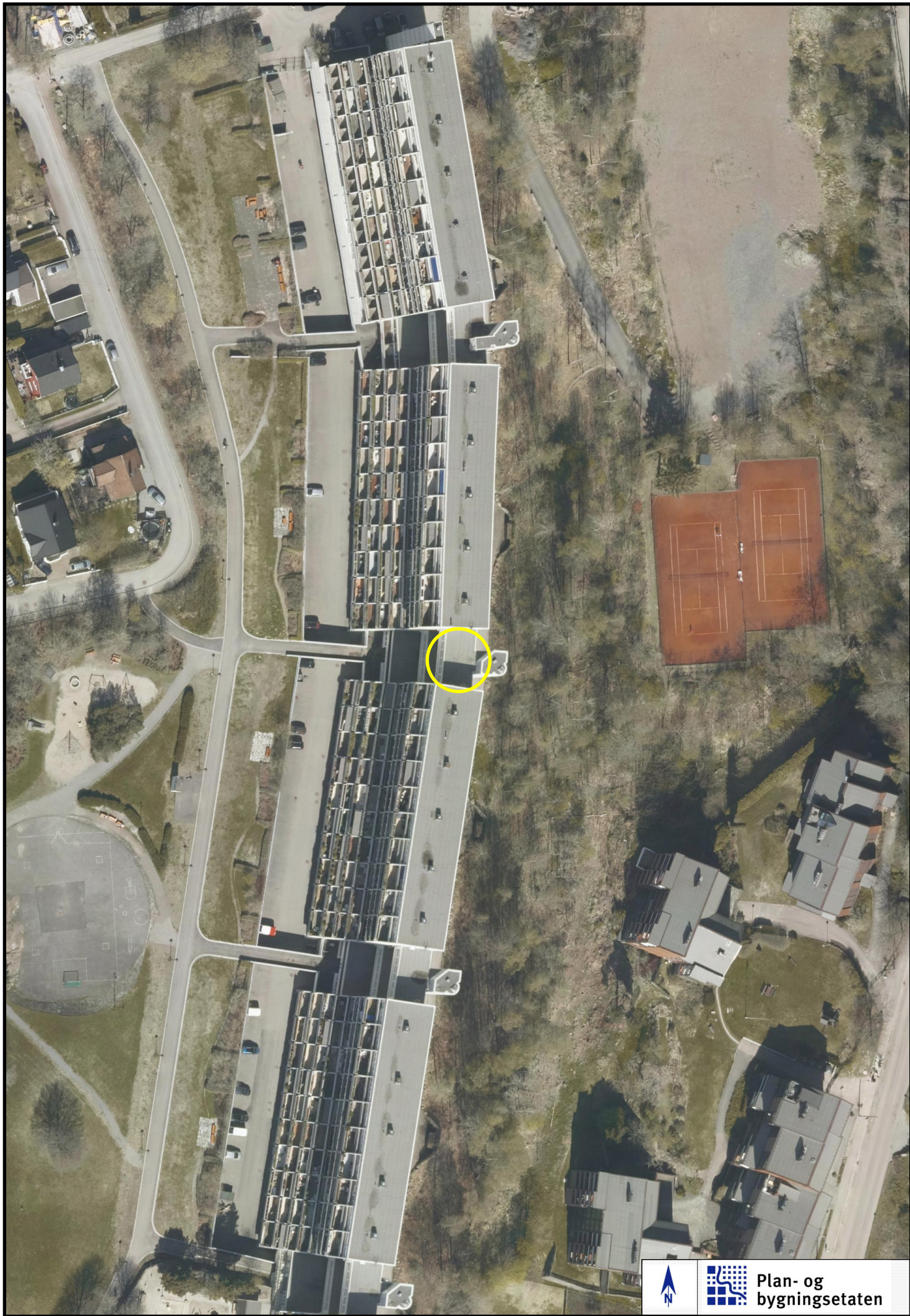
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

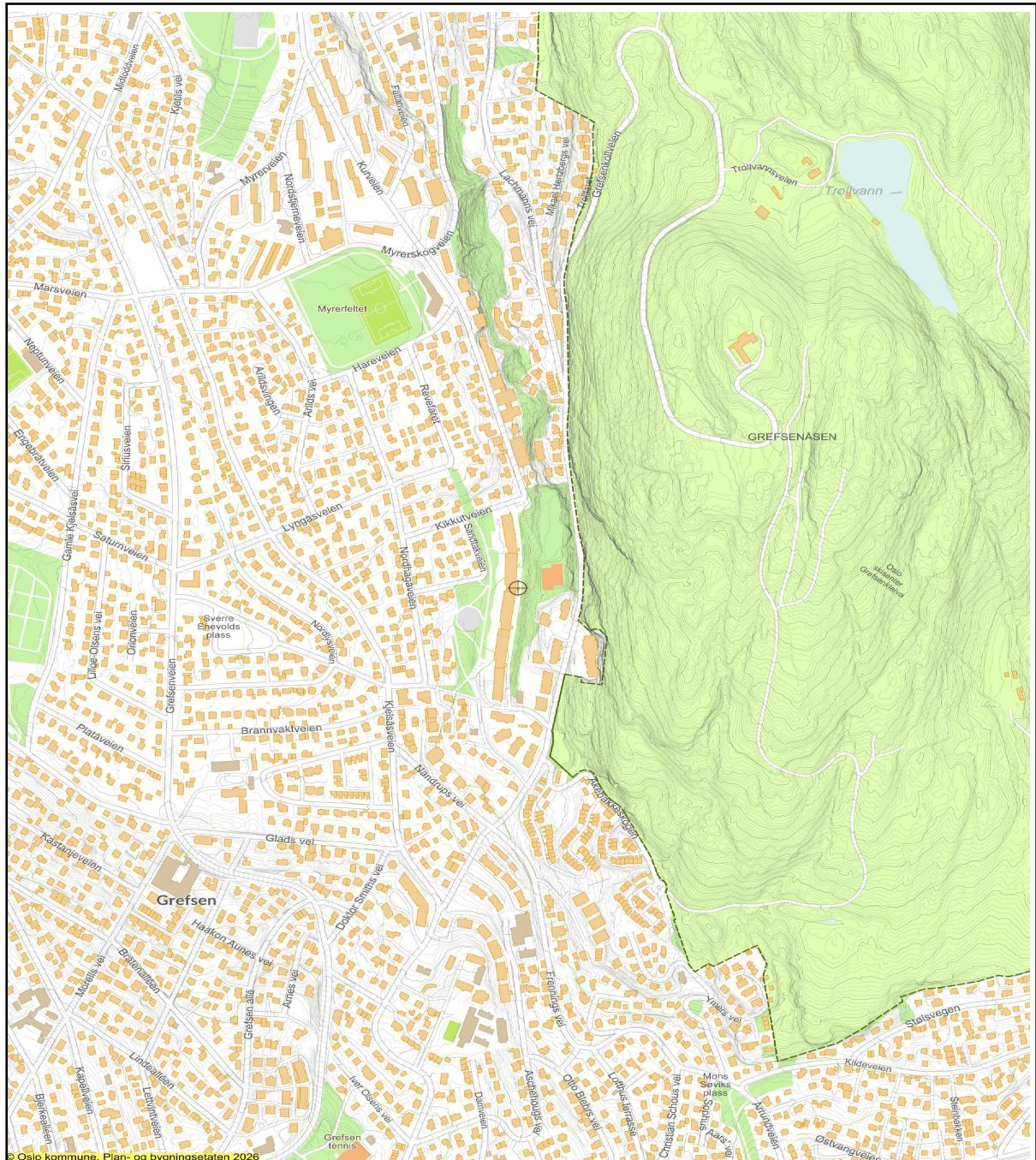


Plan- og
bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.: Grefsenkollveien 12 D

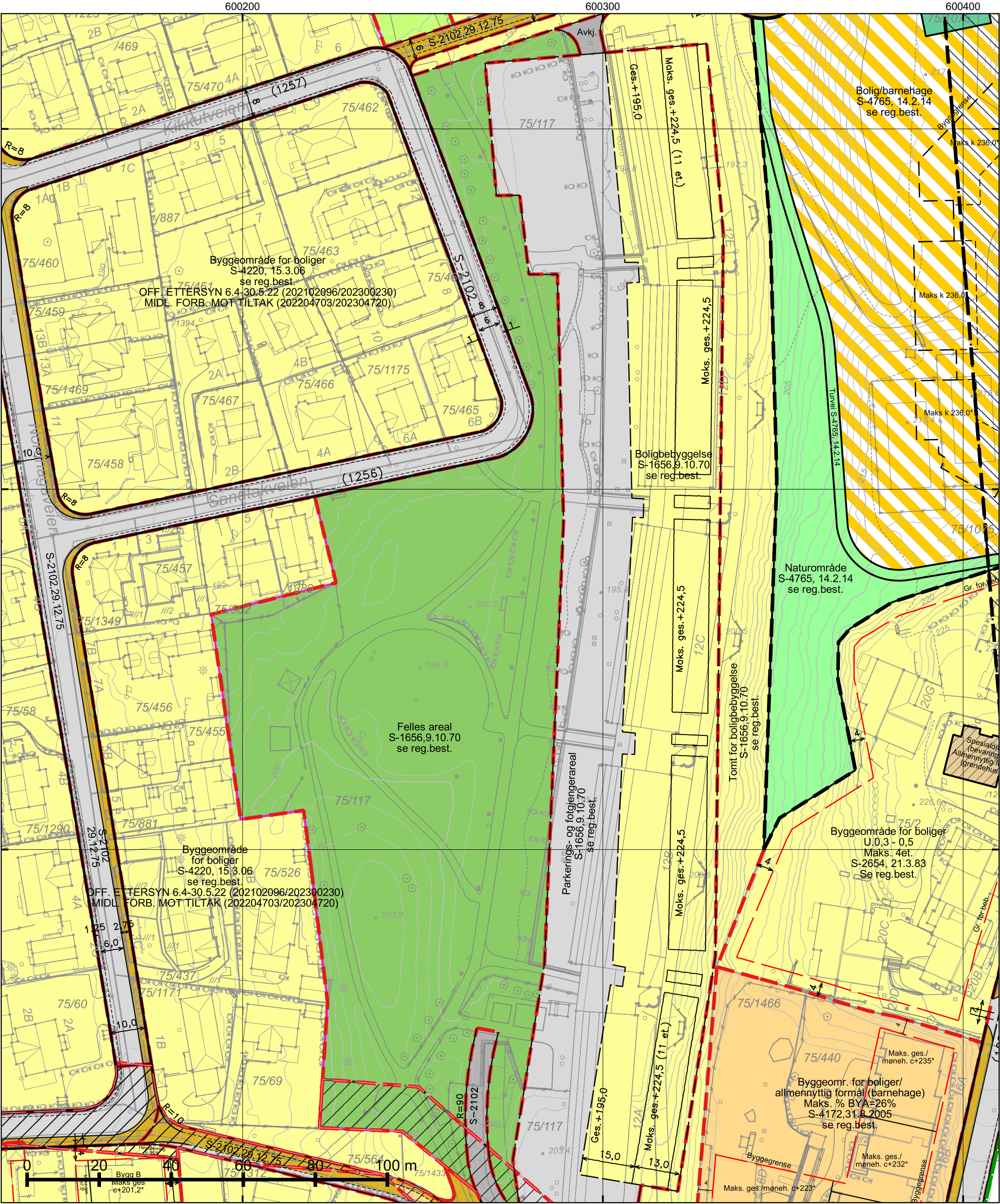
Gnr bnr : 75 / 117



Dato: 18.08.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





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



Dato: 17.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 161736/ 86538098

Adresse: Grefsenkollveien 12

Gnr/Bnr: 75/117

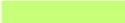
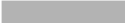
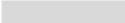
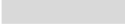
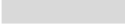
Deres ref.:

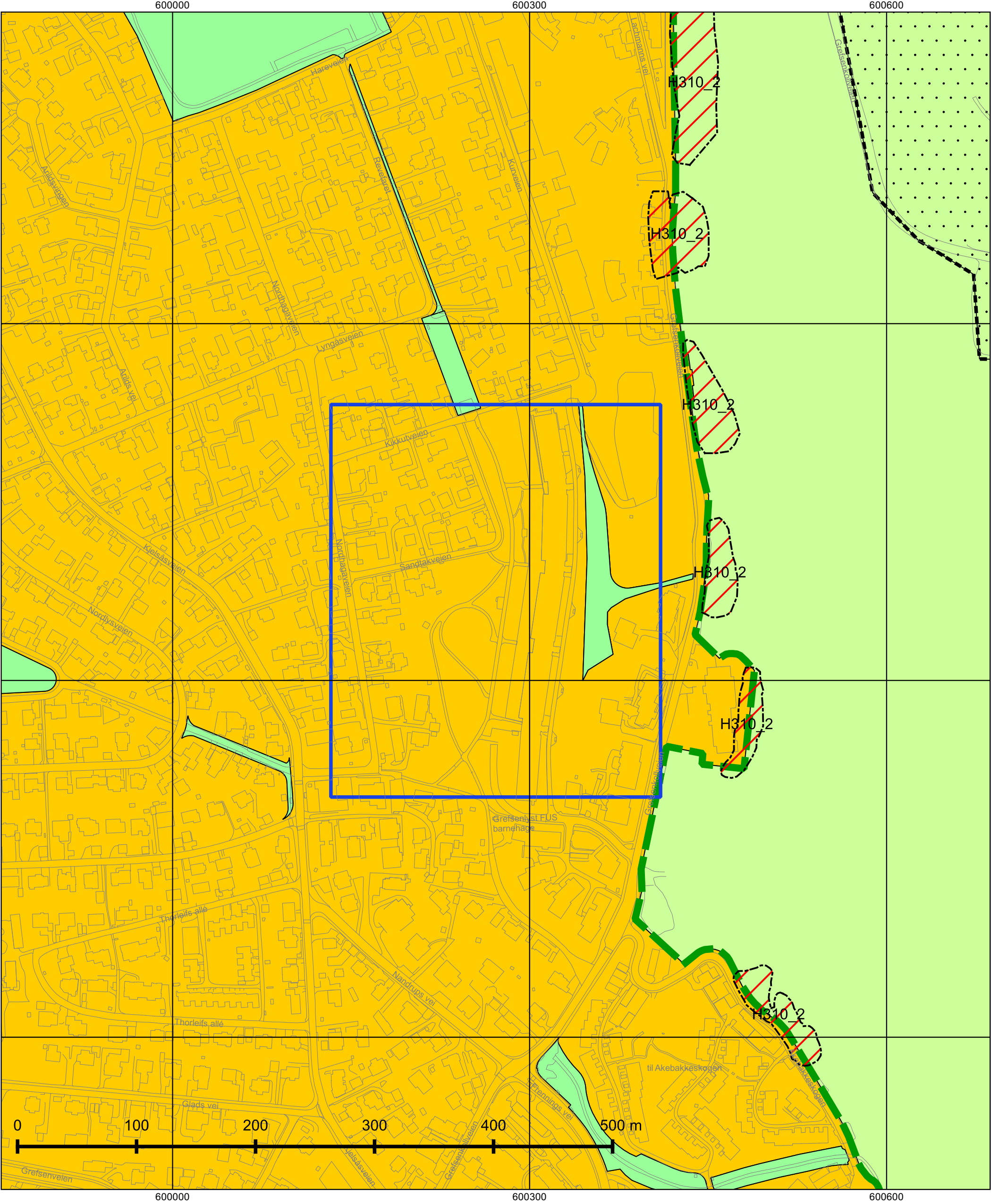
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Bebyggelse som inngår i planen
	77 - Annet fellesareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Markagrense
	148 - Bolig/offentlig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	3020 - Naturområde		
	3031 - Turveg		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		





Oslo

Dato: 17.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 161736/86538098

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

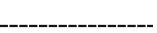
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

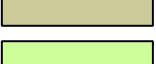
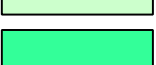
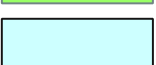
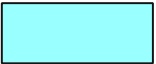
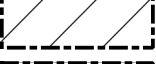
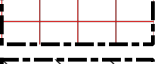
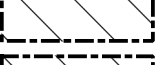
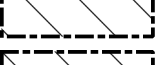
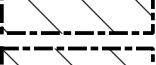
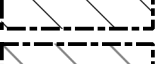
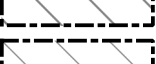
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Dato: 17.08.2026
Kunde: Ann-Kristin Nordgaard
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538098
Deres ref: 9409644

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 117.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 117.

GNR. 75 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1910.

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

37107 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

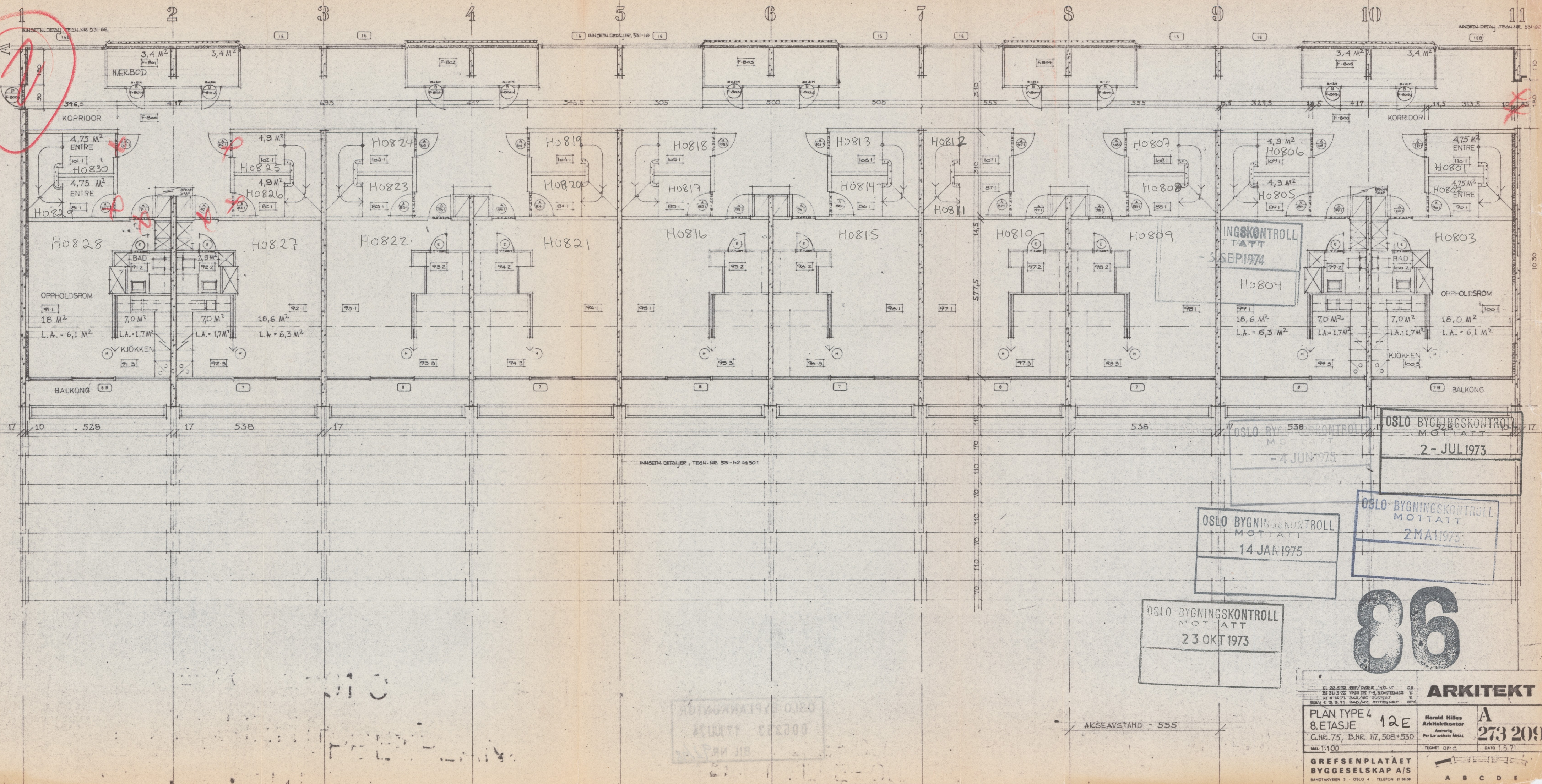
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



273 209



Afry Norway AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:
IRINA HALDORSEN

Vår ref. (saksnr.):
202317354 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mari Helene Slagsvold

Dato: 13.05.2024

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12D
Tiltakshaver: Corigo AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 75/117/0/0
Søker: Afry Norway AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering og utskifting av sluk i leilighet H0422, mottatt 19.04.2024.

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

Om tegninger

Tiltaket gjelder kun skifte av sluk, ingen bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er derfor ikke godkjent tegninger i saken.

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Corigo AS, Postboks 18 Lilleaker, 0668 OSLO

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.08.2022
202112686 - 6
Oppgis alltid ved henvendelse
Karine Ladehaug

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E Eiendom: 75/117/0/0
Tiltakshaver: OSLOBYGG KF Søker: AFRY NORWAY AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 18. august 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112686			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		05.07.2021	1/11
Fasade øst	A-40-001	11.06.2021	1/16
Fasade vest vindusbytte	A-40-004	04.07.2021	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

OSLOBYGG KF, Postboks 6391 Etterstad, 0604 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: **17 SEPT. 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802648-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E Eiendom: 75/117

Tiltakshaver: Sameiet Grefsen Terrassehus Adresse: Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO
Søker: Ole Frydenlund Adresse: Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
Byggprosjektering
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

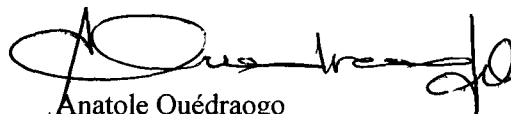
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker


Per-Arne Horne
enhetsleder


Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

HEISKONSULENTEN AS

Østre Aker vei 24

0581 OSLO

Deres ref.:
Steinar Eriksen

Vår ref. (saksnr.):
202204548 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 28.09.2023

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12 A-D Eiendom: 75/117
Tiltakshaver: SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS Søker: HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12A-D - Fire heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av fire heiser, mottatt 27.09.2023.

Driftstillatelser er gitt til fire heisene i heissaksnummer: 202204446, 202204447, 202204448 og 202204450

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204548			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heisenes plassering i bygningen			1/10
Heistegning			1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.09.2023.



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19^{xii} OSLO 5 * 1150 60

KA/SBR

KOPI

Oslo, den 1.12.82

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.75, bnr.117, Grefsenkollveien 12 A,B,C,D og E

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokker

Byggherre

Grefsenplatået Byggeselskap A/S, v/adv.Harald Strøm, Møllergt.43, Oslo 1

Byggemelder

Ark. Harald Hille, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Karl August Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Journalnr.

69/3544

Avsluttende synsforretning

22.11.82

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.

For bygningssjefen

Overingeniør

Kr. Andersen

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.

Afry Norway AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:
IRINA HALDORSEN

Vår ref. (saksnr.):
202317354 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mari Helene Slagsvold

Dato: 13.05.2024

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12D
Tiltakshaver: Corigo AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 75/117/0/0
Søker: Afry Norway AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering og utskifting av sluk i leilighet H0422, mottatt 19.04.2024.

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

Om tegninger

Tiltaket gjelder kun skifte av sluk, ingen bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er derfor ikke godkjent tegninger i saken.

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Corigo AS, Postboks 18 Lilleaker, 0668 OSLO



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Ole Frydenlund Byggprosjektering
Nordhagaveien 4 C
0491 OSLO
ole.fryd@online.no

Dato: 20012010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811870-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sissel Haugen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E	Eiendom:	75/117
Tiltakshaver:	Sameiet Grefsen Terrassehus	Adresse:	Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO
Søker:	Ole Frydenlund	Adresse:	Nordhagaveien 4 C, 0491 OSLO
	Byggprosjektering		
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GREFSENKOLLVEIEN 12 A-E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

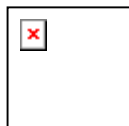
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til: Sameiet Grefsen Terrassehus, Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO, sameietgrefsen@c2i.net

ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:
Knut Folstad

Vår ref. (saksnr.):
202457961 - 13
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 22.04.2025

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12
Tiltakshaver: SAMEIET GREFSEN
TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt
E. Andreassen

Eiendom: 75/117/0/0
Søker: ARKITEKT FOLSTAD, KNUT AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Grefsenkollveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av oppføring av markiser mottatt 04.04.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457961			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	1N	10.01.2003	1/4
Snitt			1/8
Fasade vest		28.06.2024	1/9

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, V. styreleder Arnt E. Andreassen, v/OBOS
Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:
Bård Lindqvist

Vår ref. (saksnr.):
202112996 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Vida Juul Oftebro

Dato: 18.06.2024

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12E
Tiltakshaver: Oslobygg Oslo KF
Tiltakstype: Alders-/sykehjem

Eiendom: 75/117/0/0
Søker: AFRY NORWAY AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og etablering av innvendig brannskille på Grefsenkollen bo- og behandlingssenter, mottatt 10.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112996			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-10-001	12.08.2021	1/11
Plan 1 etasje	A-20-002	11.06.2021	1/17
Fasade vest	A-40-003	11.06.2021	1/18

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:

Oslobygg Oslo KF, Postboks 6391 Etterstad, 0604 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Feiermester Alf Pettersen
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: **26 JULI 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603760-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Gouravan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENKOLLVEIEN 12D	Eiendom:	75/117/0/0
Tiltakshaver:	Glenn Greenberg	Adresse:	Grefsenkollveien 12D, 0490 OSLO
Søker:	Feiermester Alf Pettersen	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - GREFSENKOLLVEIEN 12D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

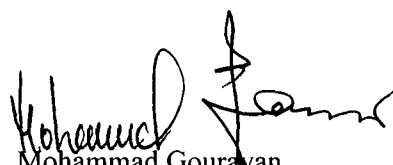
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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


Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder


Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

HEISKONSULENTEN AS

Østre Aker vei 24

0581 OSLO

Deres ref.:
Steinar Eriksen

Vår ref. (saksnr.):
202204548 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 28.09.2023

Adresse: GREFSENKOLLVEIEN 12 A-D Eiendom: 75/117
Tiltakshaver: SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS Søker: HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenkollveien 12A-D - Fire heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av fire heiser, mottatt 27.09.2023.

Driftstillatelser er gitt til fire heisene i heissaksnummer: 202204446, 202204447, 202204448 og 202204450

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204548			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Heisenes plassering i bygningen			1/10
Heistegning			1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.09.2023.



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



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>

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

S-1656

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på deler av 75/117 og 440, Grefsenåsen.

Vedtaksdato: 09.10.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197001195](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ
DELER AV GNR. 75, BNR. 117 OG 440, GREFSENÅSEN, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. De øverste 3 etasjer skal ha en maks. byggedybde på 10 m. De underliggende etasjer får en varierende byggedybde opptil maks. 30 m for den nederste etasje (garasjeplanet).
- § 3. Det må anskaffes biloppstillingsplasser etter normen 1 ½ bil pr. leilighet.
- § 4. I forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes.
- § 5. Det må oppsettes felles antenneanlegg for alle blokkene.
- § 6. Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse reguleringsbestemmelser.
- § 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



S-4264

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 75 og bnr. 807 m.fl. Grefsenkollveien 14.

Vedtaksdato: 30.08.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200406383](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200406383

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 14, GNR 75, BNR 807 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 – 200406383, datert 18.04.2005 og sist revidert 16.11.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde – vei
- Offentlig trafikkområde – fortau
- Offentlig trafikkområde – leskur til bussholdeplass
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Fellesområde – felles gangareal

§ 3. Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)

3.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimalt tomteutnyttelse skal være T-BRA 8400m². Det skal innredes barnehage med inntil 500m² BRA i bebyggelsen.

1-roms leiligheter tillates ikke.

Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning og skal ligge innenfor angitte grenser.

Bebyggelse skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.

Bebyggelsen lengst syd, sydvest og vest i området skal avtrappes mot syd, sydvest og vest.

Fasader i toppetasjer skal i hovedsak utføres med naturmaterialer.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 1,0m over maksimal gesims-/mønehøyde. Balkonger med underkant minst 2,5m over ferdig terreng tillates å stikke inntil 1m utenfor byggegrense.

3.2 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

Minimum 50m² for boenhet med inntil 100m² BRA i størrelse og minimum 100m² for boenhet større enn 100m² BRA i størrelse. Balkonger, men ikke takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

3.3 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

§ 4. Fellesområde – felles avkjørsel

Atkomst til eiendommen skal skje fra felles avkjørsel nord for planområdet. Avkjørselen er felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431 og 1434.

§ 5. Fellesområde – gangareal

Fellesområde – gangareal skal være felles for eiendommene gnr. 75, bnr. 117, 440, 807, 1431, 1433 og 1434.

§ 6. Parkering

Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 90 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§ 7. Utomhusplan

Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av felles avkjørsel, felles gangareal, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, parkering for biler og sykler og plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.

Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og supplert med ny beplantning med et stort innslag av trær slik at planområdet fremstår som grønt utad.

Det skal plantes mindre trær og busker langs turvei C2 (på sørvestsiden av tomten).

§ 8. Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 9. Overvannsbehandling

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal høyspentlinje i luftstrekk over planområdet være fjernet og nedgravet i ny trasé.

Før midlertidig brukstillatelse for boligene kan gis, skal det være gitt for midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal felles gangareal langs hele nordsiden av tomten, mellom turvei C2 og Grefsenkollveien, samt felles avkjørsel og uteareal være opparbeidet.

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501353](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





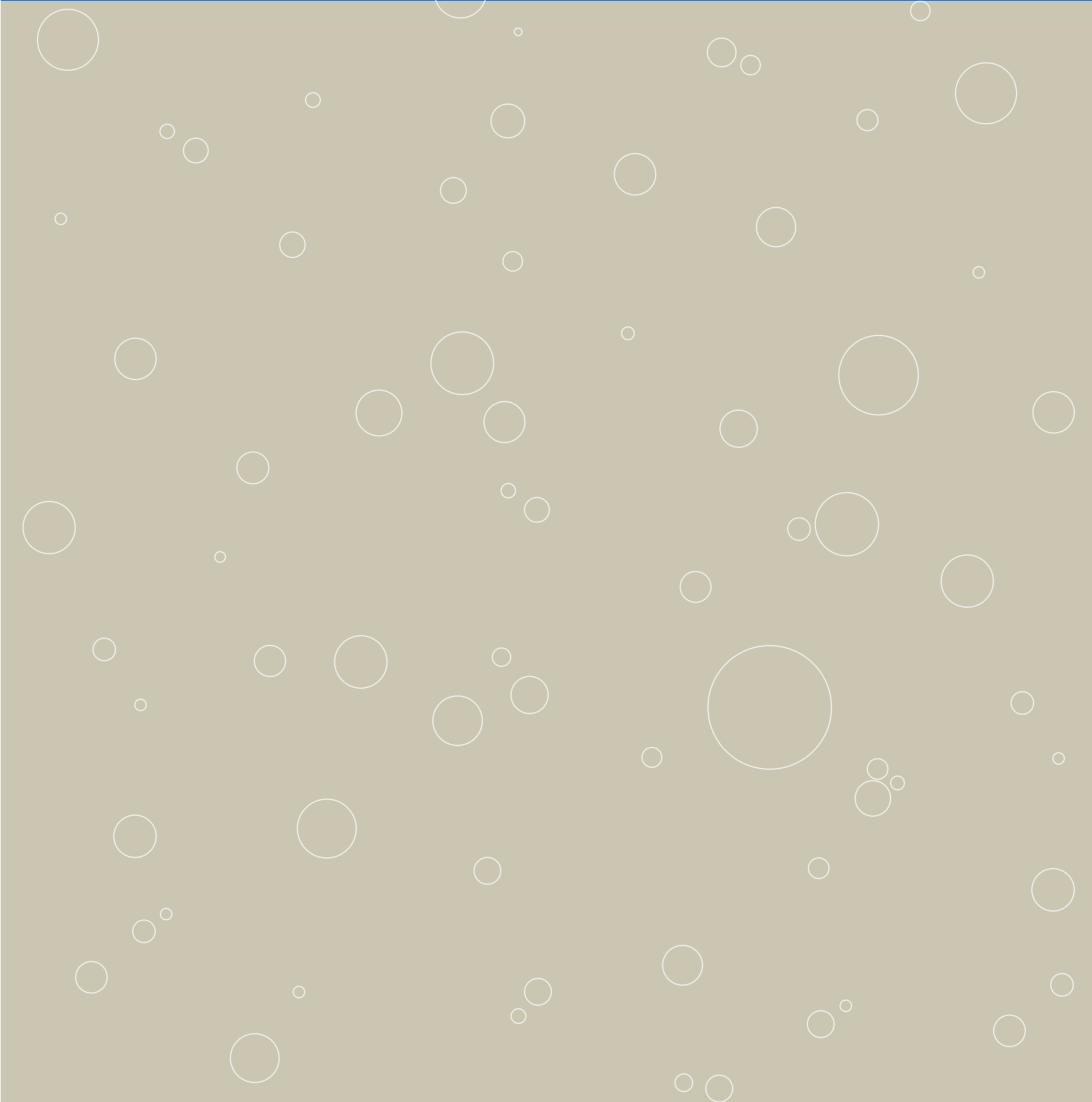
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og
bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

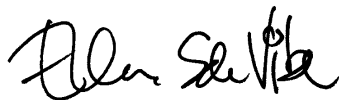
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte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

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:

Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

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

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

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

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

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige 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. Terrenngrep og bruk av vegetasjon, legger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

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

Teknisk service

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

Utforming og materialbehandling

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

Krav til dokumentasjon

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

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

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

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

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

§ 5.5 Overordnet forbindelse

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

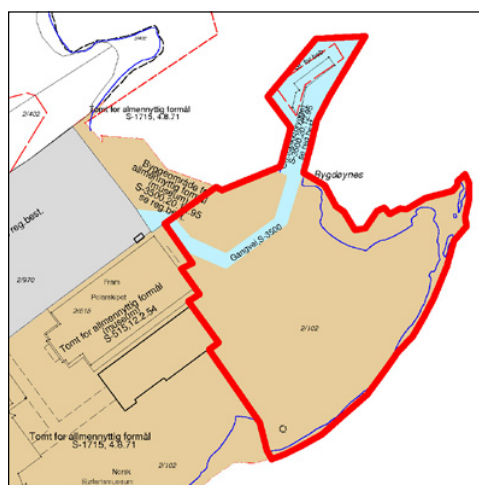
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging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

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

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.

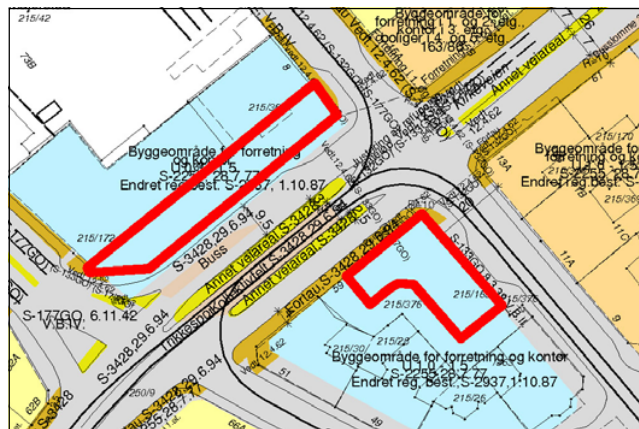
The image is a detailed urban planning map of Filipstadparken. A large, irregular area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, indicating water or a specific land use zone. Within and around this red-outlined area, there are various labels and symbols. Several areas are marked with the text 'FORSLAG VAR REF. 200512671'. The map shows a network of roads, including a major road at the top with multiple lanes. To the right, there are several yellow-outlined areas, possibly representing other planned developments or existing structures. The map is densely packed with small text labels, likely identifying specific plots, buildings, or infrastructure. The overall layout suggests a complex urban environment with a mix of water, roads, and planned land use.

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



Sted: Majorstukrysset

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

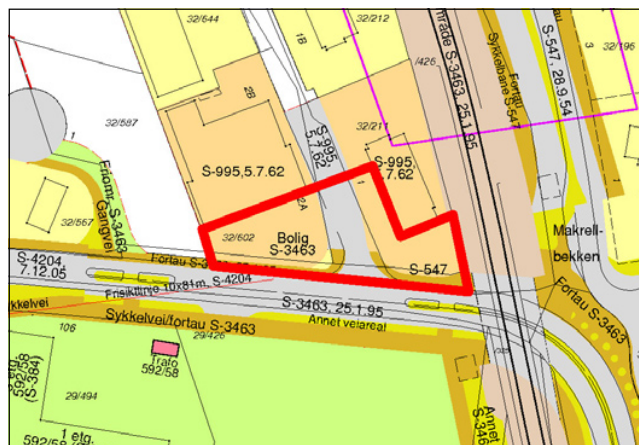


Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken

(Øvre Smestad vei 1 og 2A)

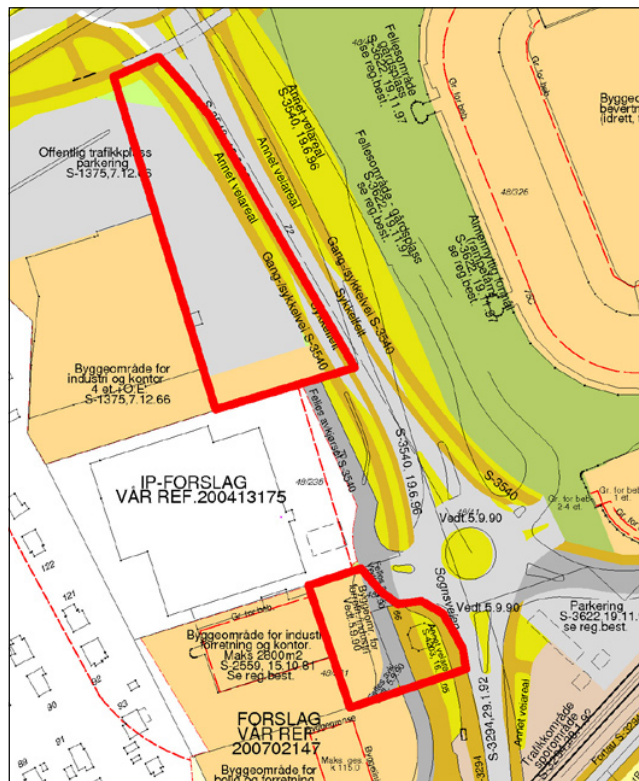
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

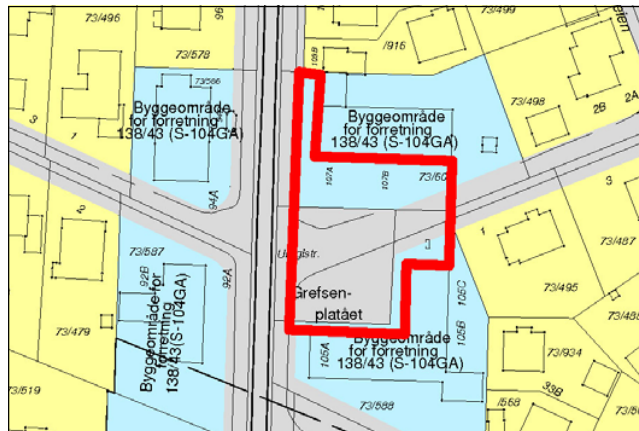
Sted: Sognsveien 66

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



Sted: Sognsveien 72

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

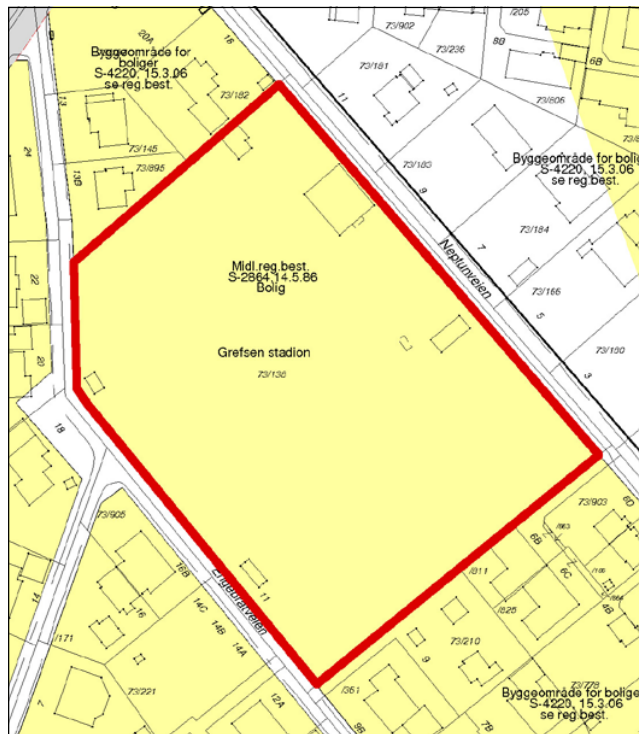


Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



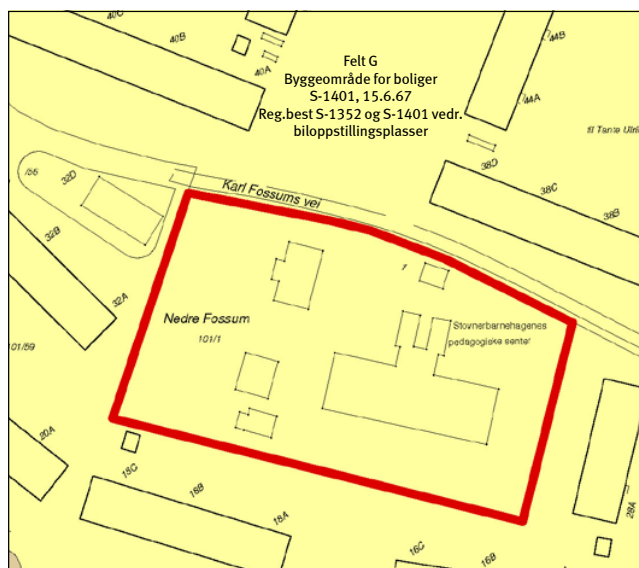
Sted: Grefsen stadion

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:

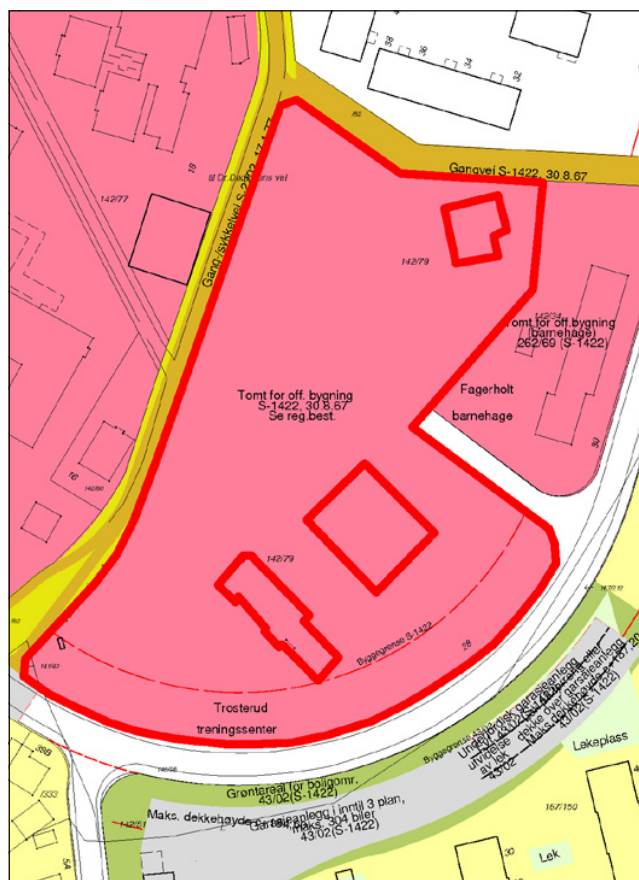
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

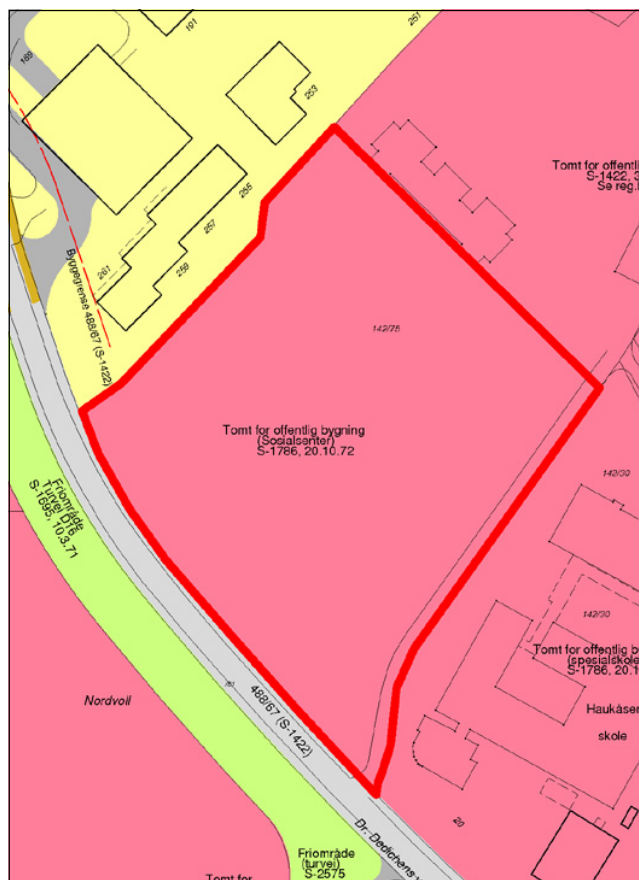


Sted: Haugerudparken

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

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

[illegible]

Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

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

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

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

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

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

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

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

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser

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

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

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

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

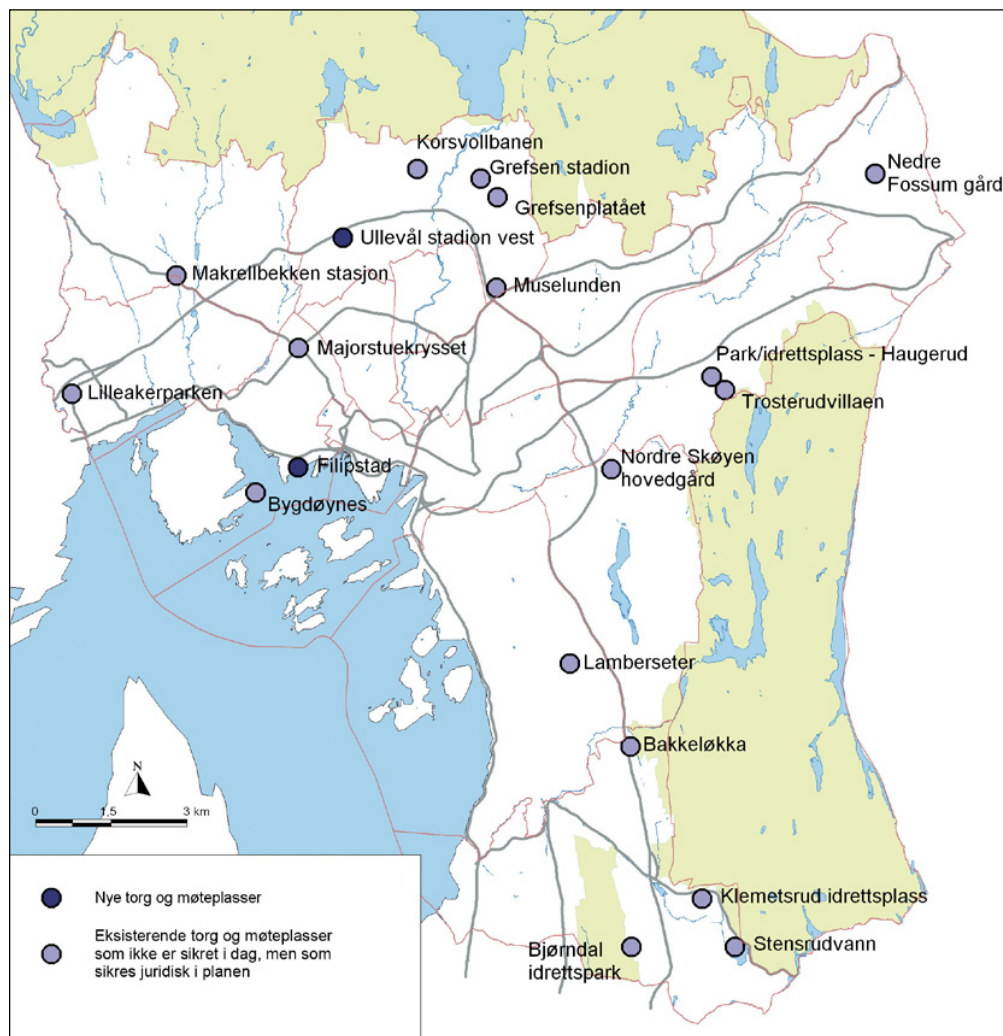
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Områder med behov for torg og møteplass

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolddammen



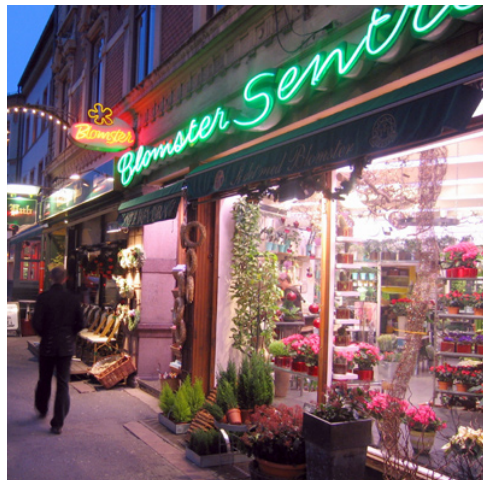
Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, 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".

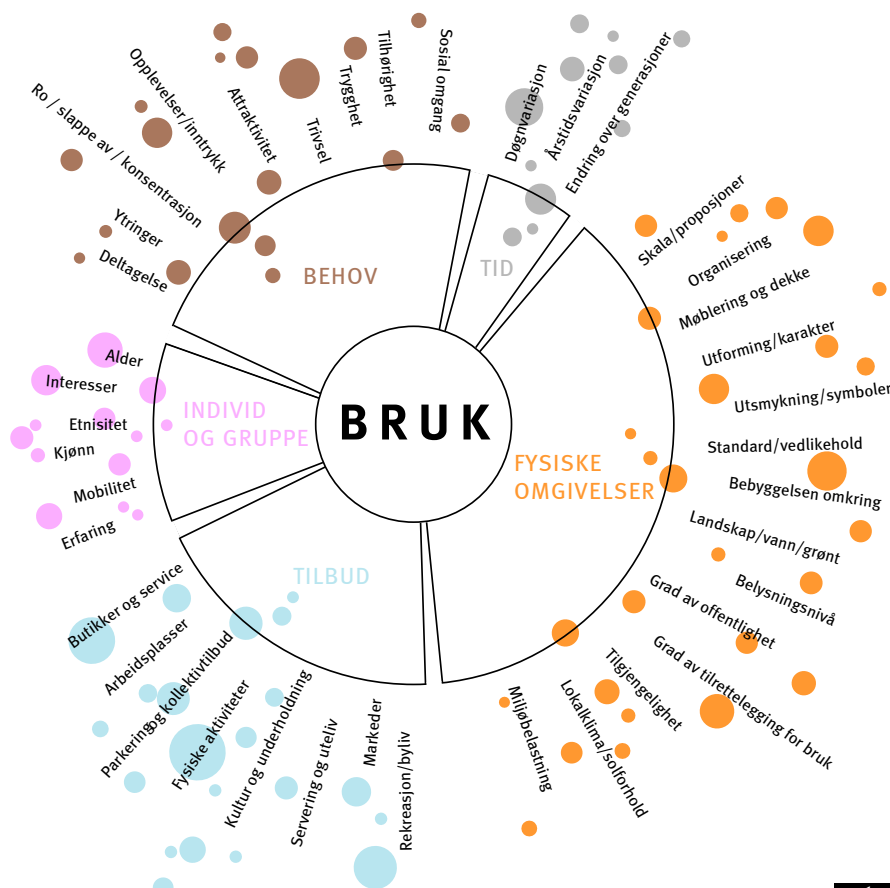
BYENS UTEROM

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

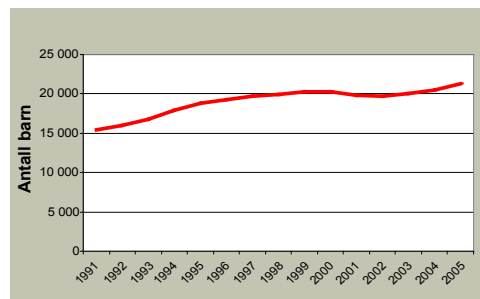
BY- OG BYLIV I ENDRING

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

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på 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.

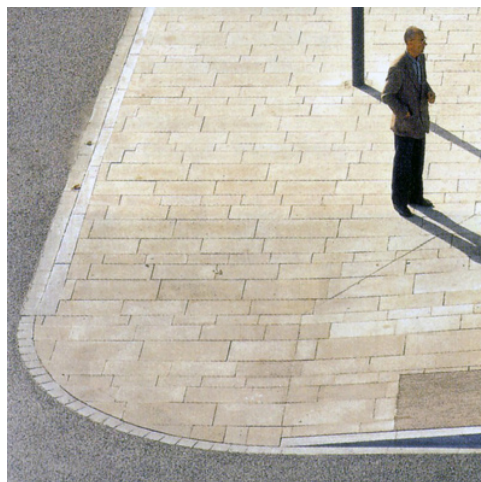
UNIVERSELL UTFORMING

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 uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

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

Litteraturliste

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

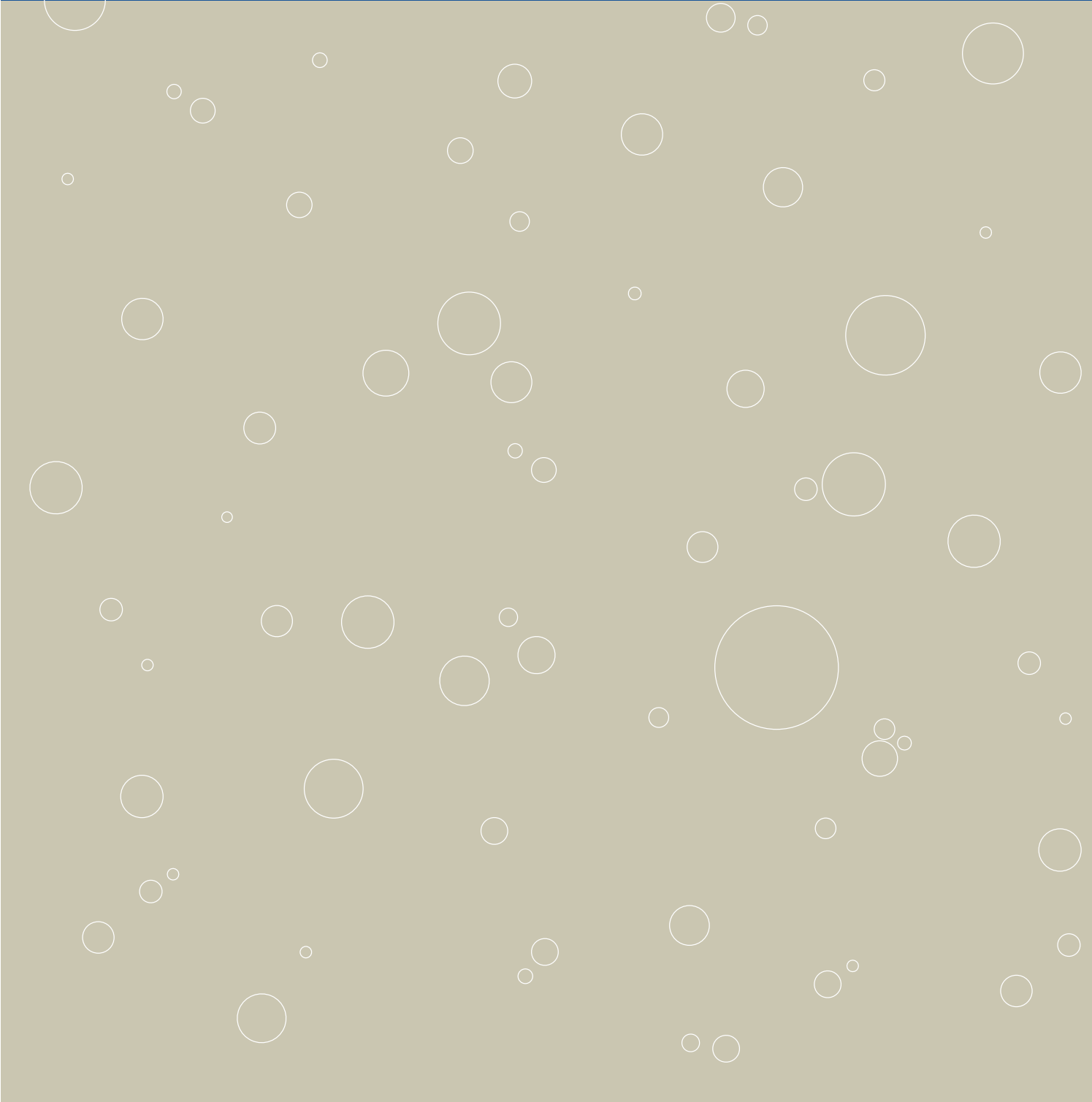
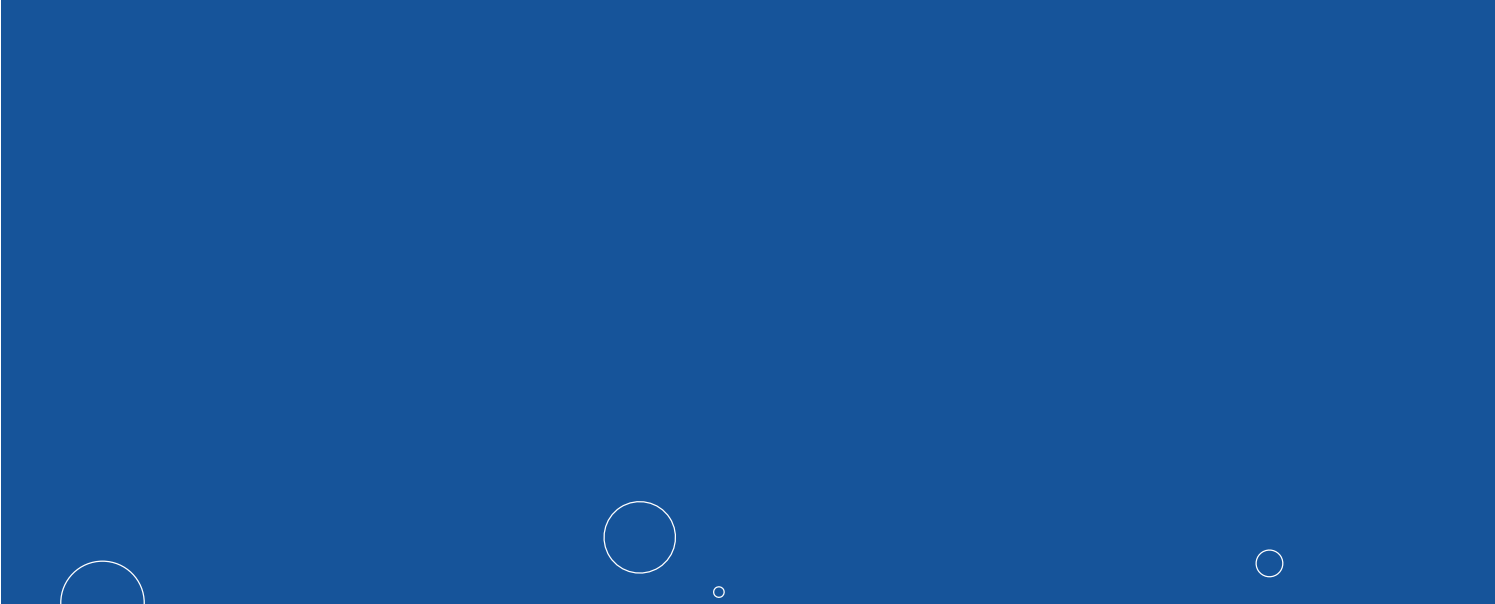
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Nabolagsprofil

Grefsenkollveien 12D - Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Akebakken	4 min
Linje 56, 56B	0.4 km
Grefsenplatået	10 min
Linje 11, 12	0.9 km
Kjelsås stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Storo	21 min
T-bane, buss, trikk	1.8 km
Storo	23 min
Linje 4, 5	2 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	12 min
498 elever, 27 klasser	1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.)	19 min
743 elever, 37 klasser	1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	20 min
734 elever, 37 klasser	1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	17 min
392 elever, 30 klasser	1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	21 min
619 elever, 38 klasser	1.8 km
Nydalen videregående skole	8 min
960 elever	3.4 km
Blindern videregående skole	8 min
810 elever, 24 klasser	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

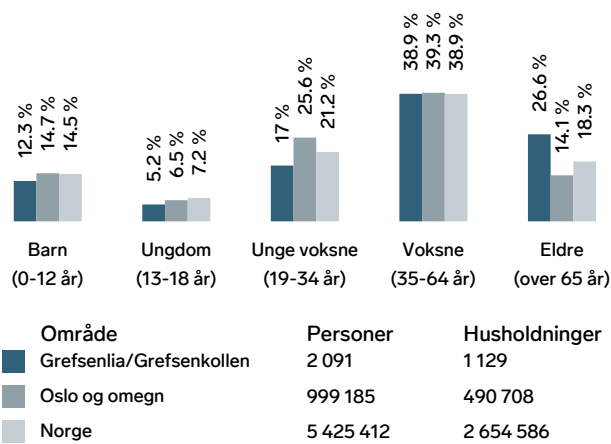
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år)	1 min
66 barn	0.1 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 år)	3 min
39 barn	0.2 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år)	3 min
48 barn	0.3 km

Dagligvare

Joker Kjelsås	9 min
Søndagsåpent	0.7 km
Spar Kjelsås	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Trikk



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport



Grefsen terrassehus - Ballbinge
Ballspill

5 min
0.4 km



Sverre enevolds plass balløkke
Ballspill

8 min
0.7 km



EVO Årvoll

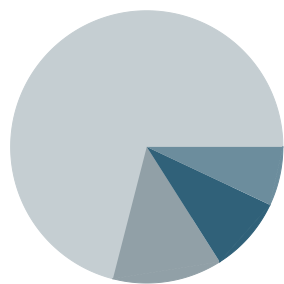
20 min



Stadion Fysio/Treningssenter

4 min

Boligmasse



9% enebolig
13% rekkehus
71% blokk
7% annet

«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Årvoll senter

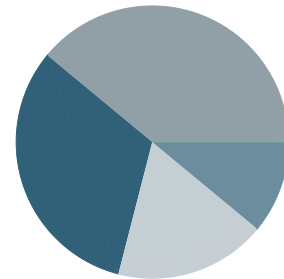
21 min



Boots apotek Årvoll

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

51%

Grefsenlia/Grefsenkollen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

