

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Vesteråsveien 36, 0382 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 309, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 12.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 22371-1452

Referansenummer: CH7033

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1977. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014.

Selveierleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk av blomsterkasse. Rekkverkhøyden ble målt til: 64 cm.

Boligblokk bygget i 1977. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, gavelvegg utvendig kledd med liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser, teppe og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med innredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, bide, dobbel servant nedfelt i innredning, håndkletørker og badekar. Mekanisk avtrekk.

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, håndklevarmer, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask m/kvern. Komfyr. Integriert oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue: Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med fliser. Elektrisk ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gasspeis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Boligen har gjennomgått omfattende endringer i planløsningen etter opprinnelig byggemelding. Kjøkken er flyttet ut til stuen, og tidligere kjøkken er bygget om til vaskerom. Badet er utvidet, og tidligere soverom og walk-in-garderobe er slått sammen til et større soverom. Spisestue er omgjort til soverom, og rommet som opprinnelig var soverom nærmest stuen benyttes i dag som kjøkken. Det er også etablert badstue i et fellesareal under trapp (dette arealet er medtatt i BRA-I. Dette arealet kan endre seg ved tilbakeføring).

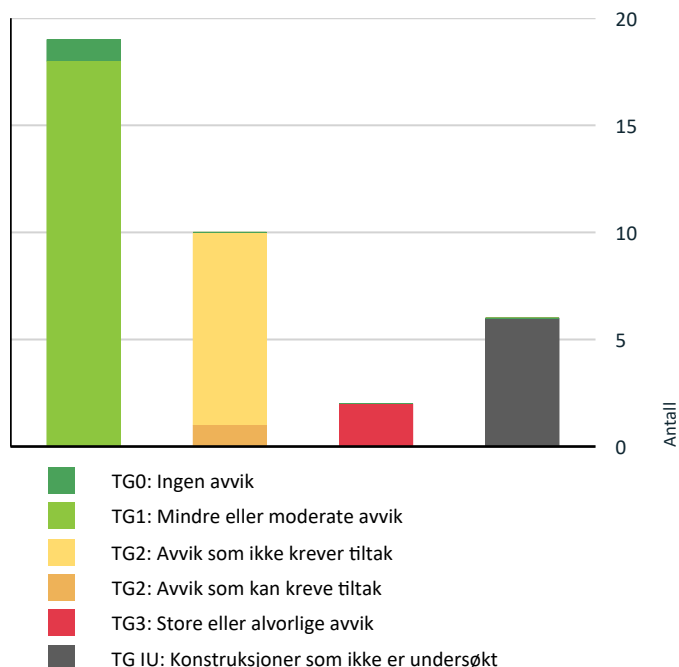
Endringene er av et slikt omfang at de normalt krever dokumentasjon for godkjent bruksendring og eventuelle søknadspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter at ombyggingen er utført i henhold til gjeldende forskrifter eller med nødvendige tillatelser. Bygningssakkyndig har ikke kontrollert dette.

Vurdering:

Det tas forbehold om at endringene kan være søknadspliktige, og at manglende godkjenning kan medføre ansvar eller pålegg fra bygningsmyndighetene.

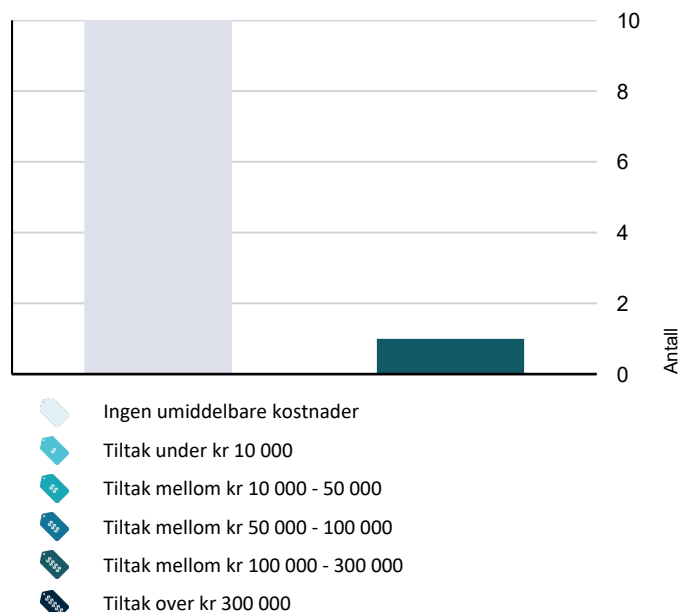
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > -3 etasje > badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv - gang [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > gjestebad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > -3 etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1977

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass.

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedørdør med 3-lags press glass, prod. 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk av blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til: 64 cm.

- Det er montert markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1977. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, gavelvegg utvendig kledd med liggende kledning. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNENDIG

Gulv - gang

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe bom (hulrom under) enkelte fliser i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av dette, lokal utbedring må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser, teppe og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen. (eier opplyser at denne ikke fungerte på befaringsdagen. Det skal utbedres av fagmann)

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegge med malte plater. Gulv med teppe. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist skade og funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert vanninntrengning på soverommet. Fuktsøk er utført (se vedlagte bilder), og det er utarbeidet skaderapport. Det er per dags dato ikke avklart hvor vannet trenger inn, og årsak samt omfang må avklares nærmere. Styret i sameiet er varslet, og videre undersøkelser er igangsatt. (rapport er ikke tilsendt Bygningssakkyndig, kun basert på eier sin opplysning på befaringsdagen.)

Bygningssakkyndig har ikke foretatt destruktive inngrep, og det er derfor ikke mulig å fastslå skadeårsak eller skjulte følgeskader. Forholdet må undersøkes nærmere av fagkyndig, og kostnader for utbedring kan påregnes.

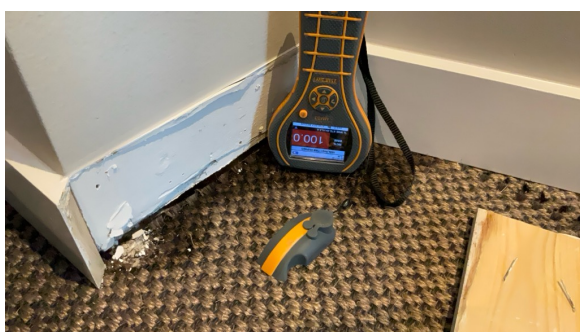
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak til vanninntrengningen, herunder kontroll av fasade, overgang mot vindu, beslag og eventuelle lekkasjepunkter i ytterkonstruksjon. Når årsaken er avdekket, må nødvendige utbedringer utføres av kvalifisert fagperson. Eventuelle følgeskader i konstruksjon og innvendige overflater må kartlegges og utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gasspeis.

VÅTROM

-3 ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, håndklevarmer, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, håndklevarmer, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

-3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med innredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

-3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

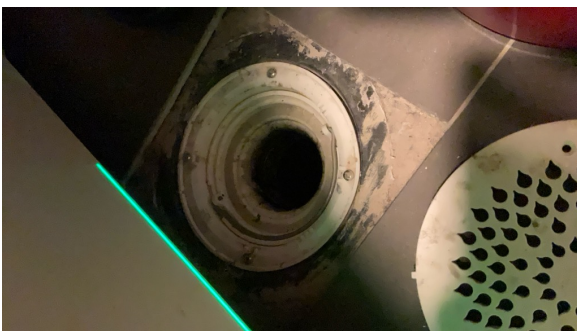
Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



-3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

-3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, bide, dobbel servant nedfelt i innredning, håndklettørker og badekar. Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

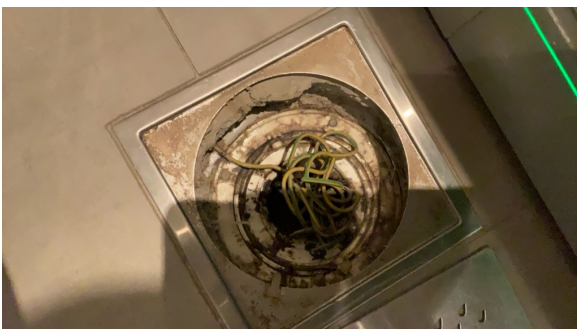
Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



-3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, bide, dobbel servant nedfelt i innredning, håndklettørker og badekar.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

-3 ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

-3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask m/kvern. Komfyr. Integrert oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

-3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

-3 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue: Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med fliser. Elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningssakkyndig har ikke mottatt dokumentasjon på oppbygning av badstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det registreres manglende tilluft til rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

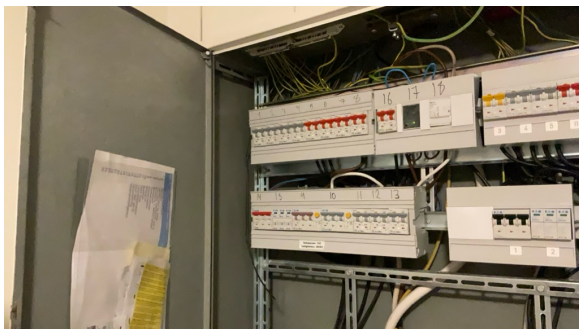
Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

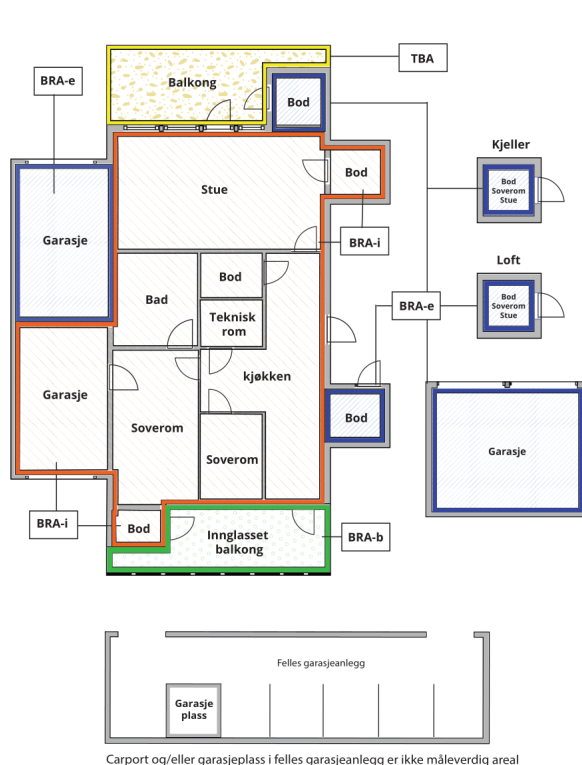
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
- 2 etasje		3		3	
-3 etasje	142	3		145	14
SUM	142	6			14
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
- 2 etasje		Bod	
-3 etasje	Entré, gjestebad, vaskerom, hovedbad, 3 soverom, badstue, walk-in, kjøkken, stue og stue		

Kommentar

- En bod på balkong på ca. 2,5 m².

Fellesareal:

- En bod i - 2. etasje på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har gjennomgått omfattende endringer i planløsningen etter opprinnelig byggemelding. Kjøkken er flyttet ut til stuen, og tidligere kjøkken er bygget om til vaskerom. Badet er utvidet, og tidligere soverom og walk-in-garderobe er slått sammen til et større soverom. Spisestue er omgjort til soverom, og rommet som opprinnelig var soverom nærmest stuen benyttes i dag som kjøkken. Det er også etablert badstue i et fellesareal under trapp (dette arealet er medtatt i BRA-I. Dette arealet kan endre seg ved tilbakeføring).

Endringene er av et slikt omfang at de normalt krever dokumentasjon for godkjent bruksendring og eventuelle søknadspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter at ombyggingen er utført i henhold til gjeldende forskrifter eller med nødvendige tillatelser. Bygningssakkyndig har ikke kontrollert dette.

Vurdering:

Det tas forbehold om at endringene kan være søknadspliktige, og at manglende godkjenning kan medføre ansvar eller pålegg fra bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er usikkert om branncelle til fellesarealer er brutt ved oppføring av badstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Andre Strøm	Kunde
	Anders Rønvik Pettersen	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	309		103	50576.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vesteråsveien 36, 0382 OSLO							
Hjemmelshaver							
Eili Solberg og Andre Strøm							
Boligselskap		Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr
VESTRE ULLERN		1 / 286			OBOS		971278099
BOLIGSAMEIE					EIENDOMSFORVALTNING AS		
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 32 506 31.12.2024			Kr. 694 989 31.12.2024				

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	79529037			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH7033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Vesteråsveien 36, 0382 OSLO

13 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vesteråsveien 36	Vesteråsveien 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1 april 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen hele tiden.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Strøm, Andre

Selger

Solberg, Eili

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert med ny membran og fliser.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt vann på dekket på yttervegg mot sør. Forsikringssak er opprettet og i prosess. Vi har fått godkjent/medhold.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Terrassedør byttet og terrasse rehabilitert i regi av sameiet i 2024. Vinduer på gavlvegg mot sør byttet i 2015 i regi av sameiet.



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt ble byttet inkl nytt sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert nytt innvendige vannrør og avløp i forbindelse med renoveringen i 2014.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn gasspeis under renoveringen i 2014.



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 95425569

Egenerklæringsskjema

Name
Solberg, Eili

Date
2025-10-13

Identification

 Solberg, Eili

Name
STRØM, ANDRE

Date
2025-10-13

Identification

 STRØM, ANDRE



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solberg, Eili
STRØM, ANDRE

13/10-2025
23:02:00
13/10-2025
22:59:55

BANKID
BANKID

TINHOLT EIENDOMSMEGLING AS
Tinholt v/Anders Rønvik Pettersen
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201250381 . Vår ref.: 1032-1-103

Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Ullern Boligsameie
Organisasjonsnr: 971278099
Seksjonseier: Strøm, Andre
Medeier:
Leilighetsnummer: 103
Adresse: Vesteråsveien 36, 0382 OSLO
Seksjonsnummer: 103
Gnr. 28
Bnr. 309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79529037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økes fra den 01.10.2024. Forfall er den 15. hver måned. Med referanse til tidligere informasjon på Vibbo 28. mars «Informasjon om øst/vest, låneoptak og samlet gjeld på seksjonene» samt informasjon på årsmøtet den 22. mai (sak 30) varsler vi at felles lån på til sammen 100 MNOK er nå fullt trukket opp og vil bli fordelt på seksjonene per 1. oktober 2024. Dette medfører en husleieøkning for alle på oktober innbetalingen. For en gjennomsnittslånelighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% rente vil husleien bli tillagt månedlig ca. 2.270 NOK/mnd. Dette vil på fakturaen din fremkomme som en egen ny linje, "Lånekostnad 3". Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med gjennomsnittlig per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023. Dette vil på fakturaen redusere beløpet benevnet "Felleskostnader".

GARASJENE ER IKKE EGNE OBJEKT./KATEGORI I OEF, HENVIS MEGELR TIL OPPDELINGSBEGJÆRING /HAGTOR 210113

Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.10.21 vedtatt rehabilitering av øst- og vestfasadene. Rehabiliteringen er estimert til 120 millioner kroner. Mesteparten vil lånefinansieres og det resterende er innkrevd fra seksjonseierne. Lånet er innvilget i juni 2022 med en låneramme på kr. 100 000 000 lånenr. 98207988650, lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024. Utbetaling av lånet skjer i prosess med rehabiliteringen. Kapitalinnkallingen på 20 000 000 ble foretatt i august 2022.

Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 4. Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst og vestfasadene kan innfris 2 ganger. Dato for innfrielse av lånene er den 30.03. og den 30.09 årlig. Lånet løper avdragsfritt fram til 01.10.2024. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader"

Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00. Felleskostnadene er inkludert varmtvann.

Felleskostnader forfaller den 15. hver måned. Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året. 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX). Lån 4 lånenr. 98207988650, rehabilitering av øst-vest fasadene låneramme 100 000 000, seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207380296
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	21 343 155,39
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207626724
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	1 290 164,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207718769
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	20 720 696,13
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207988650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	73 562 709,08
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 742,83,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto renter	2 063,55	
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	409,20	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto renter	698,51	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	313,34	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto renter	902,30	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	638,94	
Felleskostnader	4 717,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 683,-
Fradragsberettigede kostnader:	43 403,-
Annen formue:	32 506,-
Gjeld:	694 989,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207380296
Restsaldo:	166 578,17
Kapitalkostnader:	1 244,79

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207626724
Restsaldo:	4 976,97
Kapitalkostnader:	251,53

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207718769
Restsaldo:	128 955,55
Kapitalkostnader:	832,57

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207988650
Restsaldo:	380 962,89
Kapitalkostnader:	1 819,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 681 473,58,-, 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 Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Einar Straume, e-post: vestreullern@styrommet.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.

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 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1032

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl
8. Skriftlig valg styreleder
9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS
10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022
11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet
12. Trampoline
13. Antall styremedlemmer
14. Styrehonorar reduseres
15. Beplantning
16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)
17. Ny husordensregel for terrasser
18. Maling av vinduer
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 1032 Vestre Ullern Boligsameie.pdf

3. 2025-05-12 - Byggeregnskap. pr. 23.12.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

Styrets innstilling

Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

Sak 7

Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne nødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.
2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.
4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.
5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mot terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har

50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til rettssak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «trakk de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskate for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal i styret; «Dette er det dere får – basta!!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerme» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «trække ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettfærdig avregning.

Rett før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til .

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni Fürst er hans svingerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra . Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

Styrets innstilling

Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tapt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.
- Ikke vedtatt

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forlag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "....engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie (VUB) engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styret v/styreleders habilitet i påpekte saker og ansvar for ulovlige vedtak om oppgraderinger på 20 mill. kroner, samt flere tabber som har påført sameiet unødige kostnader ved ikke å takke ja til tilbud om gratis bistand fra aksjonsgruppens medlemmer. I tillegg kommer uansvarlig obstruksjon av mange seksjonseieres krav om reklamasjon mot entreprenør Thorendahl (se egen sak). Beløp ansås i verste fall å kunne dreie seg om 10 – 15 mill. kroner – kanskje mer. Dersom valgt advokat finner Sameiet VUB v/styreleder ansvarlig for uansvarlige vedtak og har påført VUB uansvarlige kostnader, saksøkes styreleder Claus Frimann-Dahl for min. 20 mill. kroner for ulovlig igangsatt oppgradering. Han må selv søke regress hos styremedlemmene.

Sak 8

Skriftlig valg styreleder

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

Styrets innstilling

Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereferat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "...å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie vedtar skriftlig avstemming på valgkomiteens forslag til ny styreleder, hvor alle stemmeberettigede får anledning til å gi uttrykk for sin mening om kandidaten. Resultatet skal protokolleres.

Sak 9

Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befaring hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivaretatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entreprise-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall

mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemma gulvet og medfører raskere nedbryting av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for egne kostnader, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.

Styrets innstilling

Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie pålegger det nye styret å engasjere ekstern, objektiv advokathjelp for å kartlegge omfanget av manglende avrenning i hele sameiet. Om nødvendig tar VUB ut sak mot styreleder Claus Frimann-Dahl for dekning av kostnader til utbedring av mangler påpekt. Reklamasjonsarbeidene bør utføres i god tid før reklamasjonstiden utløper og tilbakeholdt 10 % av kontraktssum (sikkerhet) utbetales ikke før alle reklamasjoner er tilfredsstillende utført.

Sak 10

Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle

betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn $\frac{2}{3}$ av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.». Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

Styrets innstilling

Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtoreferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

Forslag til vedtak

Vedtaket fra årsmøte 2024 kjennes ugyldig og årsmøtet 2025 retter opp urettferdigheten som ble gjort, med å refundere kr 10.000 til alle som ble utestengt fra refusjon i 2024. Påstanden om foreldelse er irrelevant og ugyldig, da styret aldri annonserte noen frist for å kreve beløpet refundert.

Sak 11

Frivillig «årsavgift» for treningsrommet

Forslag fremmet av:

Unni Fürst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den svinner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik

treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i 2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

Forslag til vedtak

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markerkes med "Årsavgift treningsrom".

Sak 12

Trampoline

Forslag fremmet av:

Øivind Dahlbo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

Styrets innstilling

Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Forslag om felles trampoline for barna.

Sak 13

Antall styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Tino Friedrich Franz Lamprecht

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Antall styremedlemmer

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

Styrets innstilling

Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i inneværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgaver fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Sak 14

Styrehonorar reduseres

Forslag fremmet av:

Tino Lamprecht

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

Styrets innstilling

Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønnen" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Sak 15

Beplantning

Forslag fremmet av:

Sissel Garaas

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

Styrets innstilling

Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere

områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjelper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og sommersesongen har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

a)

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning

b)

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

1. Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.
2. Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

Sak 16

Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Forslag fremmet av:

Knut Klefsaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Styrets innstilling

Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjenanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøtets godkjenning av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

Vedlegg

4. Søknad om utvidelse av kjøkkenterasse (1).pdf

Sak 17

Ny husordensregel for terrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fasadeendringer og terrasser

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Forslag til vedtak

Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

Sak 18

Maling av vinduer

Forslag fremmet av:

Sissel Garaas og Arve Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

Styrets innstilling

Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervju alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A
- Ina Svarød Vesteråsveien 40C

Forslag til styreleder for 1 år:

- Einar Straume Vesteråsveien 40A

Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

- Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)
- Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)
- Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)
- Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

Innstilling

Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

Forslag til valgkomite 1 år:

- Claus Frimann-Dahl
- Martin Grøndahl
- Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Straume

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Kirsebom
- Kenneth Malmo
- Mona Berbusmel
- Tove Grete Valø Solheim

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Claus Frimann-Dahl
 - Martin Grøndahl
 - Unni Fürst
-

Styrets årsrapport

Ferdigstilling Øst-Vest

Arbeidet med øst og vestfasadene er avsluttet og en sammenligning med det opprinnelige budsjett i oktober 2021 er utarbeidet (se under). Vi takker for sameieres tålmodighet over et langt prosjekt med ulemper som støv, støv og presenninger. Den endelige kostnaden ble på ~118 MNOK mot et budsjett på 120 MNOK. Resultatene er enda bedre hvis vi trekker ut refusjon til de sameiere som har skiftet vinduer og dører selv samt netto rentekost (fratrullet økt husleie på 674 NOK/mnd per gjennomsnittleilighet i perioden 07/2023-10/2024) i byggeperioden. Styret er meget fornøyd med arbeidet som er gjort av Thorendahl, men vi vil også legge vekt på nytteverdien av gode konsulenttjenester (arkitekt, betongekspertise og prosjektledelse). Sammen med tidligere oppgradering av tak, gavlvegger, balustrade og garasjer har vi nå kommet en full runde med nødvendig større vedlikehold etter 47 år som sameie. Vi er også trygge på at dette resulterer i høyere verdi på våre leiligheter.

Se byggregnskap vedlagt under post 5 i årsregnskapet

Vi kan i tillegg rapportere at utskifting av membran og belegningsstein utenfor Vesteråsveien 26-28-30-32 er ferdig. Med dette skal membranen (og stein hvor nødvendig) være skiftet på alle balustrader.

Vedlikeholdsplan

Gjennom 2024 har vi utarbeidet en vedlikeholdsplan. I første omgang har dette vært å samle inn informasjon og dokumentasjon om det som er utført frem til i dag. Vi har funnet frem gamle kontrakter, og papirer og digitalisert. Deretter har vi satt status på hvert område basert på risiko, egne og innsamlede kvalitetsvurderinger. Røde, gule og grønne flagg er benyttet for enkel visualisering. I tillegg så er det kommet en del bærekraftsmål og krav vi må forholde oss til. Energibruk, avfall og gjenbruk, mobilitet, miljø, HMS er noen av sakene.

Neste steg har vært å systematisk gå frem for å planlegge fremtiden. Hva kan, bør og må gjøres og derfor prioriteres. Det er ingen tvil at vi bor i et eldre sameie. Det vil alltid være behov for utbedringer for å ta vare på våre flotte bygninger og uteområde. Vedlikeholdsplanen vil vi benytte for prioritering hva vi mener bør utbedres. Langsiktig plan og vedlikehold bør resultere i færre kostbare hasteoppdrag. Av mulige prosjekter på lang sikt kan være varmtvannsberedere og rør, avløpsrør, ventilasjon, tak og tekking, takluker, oppganger, brannsikkerhet med flere.

Energikartlegging

Vi tok initiativ til og inngikk i høst en avtale med rådgivende ingeniører om å gjøre en stor energikartlegging av hele sameiet. Dette er et stort og omfattende prosjekt, med gjennomgang og modellering av hele sameiets energibehov. Det går på alt fra energi varmtvann (solceller, CO2varmepumper, bergvarme, akkumulatorer), varmegjenvinning ventilasjon, automatikk og elektro («smarte» beredere for eksempel). Prosjektet skal resultere i en rapport med anbefaling og prioritering av mulige tiltak. Ikke minst viktig, vil det også gi energimerking av samtlige seksjoner. Arbeidet ble påbegynt sent i fjor, og rapporten er ferdig i disse dager. Vi har søkt og fått innvilget støtte fra Enova og Oslo Kommune, så det koster ikke sameiet noe.

Forsikring

2024 ble et ganske bra år for oss. Vi har ikke hatt de store skadene, med unntak av lekkasjer fra tak under regnværet i høst. I ettertid har det vist seg at lekkasjene har kommet fra luftekanalene våre. Der vi har hatt lekkasjer har vi derfor forsterket inngangene til kanalene med ekstra beslag. Vi oppfordrer alle til å melde om skader via styret, ikke gå direkte til Gjensidige. Da mister vi all mulighet til å følge opp sakene på en god måte. Takket være ny membran og belegningsstein på balustrade i starten av Vesteråsveien håper vi også nå på færre lekkasjer ned i boder.

I 2024 reforhandlet vi også vår avtale med Gjensidige og fikk ned årsprisen med ca 20% og redusert egenandel. Vi fikk også i år varsel om stor premieøkning i år. Vi fikk forhandlet dette ned til samme premiepris som ifjor, mao ingen økning. Egenandelen har riktignok gått opp fra 10.000 NOK til 12.000 NOK og 20.000 NOK for skader i forbindelse med utett bygg.

Nabosamarbeid

I 2024 har vi hatt et tett samarbeid med Myrhaugen om å holde stier strødd, trær og busker har blitt felt rundt felles stier – og de har også hjulpet oss med å felle større trær som ødelegger våre tak og fasader. Vi har også dialog med Vesteråsveien 14 om tettere samarbeid. Vi jobber også med eiere og brukere av innkjøringen i Vesteråsveien for å komme til løsninger hva gjelder kostnadsdeling og bruk av denne.

Bod på østside

Styret har sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten om oppføring av bod på terrassenes øst-side. Søknaden ligger hos PBE. Saken har vært purret på og vi vet dessverre ikke hvor lang tid saksbehandlingen tar.

Ventilasjon

Mange beboere har erfart at nye dører og vinduer har gjort leilighetene mye tettere enn tidligere når det var mye luftlekkasje gjennom gamle vinduer og dører. Dette har i mange leiligheter også forårsaket undertrykk. Det har vært behov for å justere viftene på takene som styrer uttrekk av luft fra leilighetene. Det er viktig at alle har ventilene på badene åpne og at det trekkes luft ut fra disse ventilene.

El-bil lading

Styret opplever i det store og hele at det nye el-bil anlegget fungerer etter hensikten og det er lite feilmeldinger. Styret har mindre administrasjon med anlegget og seksjonseierne får regningen rett i posten. Nye bokser blir bestilt direkte fra Elaway og blir løpende installert.

Nøkler og kodebrikker

Fra i sommer ble ansvaret og håndteringen av bestilling av systemnøkler (til entrédører) og koding og aktivering av kodebrikker (til oppgangsdører) overført fra vaktmester til styret, som nå tar hånd om disse oppgavene direkte. Dette for å frigjøre mer av vaktmesterens tid til andre oppgaver.

Grøntgruppen

Grønt Gruppa hadde litt få møter i 2024. Det er fortsatt veldig hyggelig når vi møtes og flere har lyst til å bidra ute også utenom dugnader. Men det er først og fremst kartlegging av uteområder og planlegging og gjennomføring av dugnader som er hovedfokus. Årets dugnad ble gjennomført den 10. mai og vi fikk tatt en skikkelig opprydding i fellesbodene samt utført grøntarbeid.

Vask av søppeldunker

Ren Dunk har også i høsten 2024 gjennomført spyling av søppelrommene og alle avfallsdunkene .

Befaring/garantiarbeid i garasjeanleggene

Consolvo har foretatt det siste reparasjonsarbeider (garantiarbeid) på anlegget for katodisk beskyttelse i garasjene i Vesteråsveien samt skiftet ut enkelte skiferfliser i balustradene.

Treningsrommet

I forbindelse med vårdugnaden ble treningsrommet rundvasket av beboere.

Høsten 2024 ble det foretatt service på treningsapparatene. Det ble funnet feil og mangler på flere apparater. Styret tok derfor initiativ til å etablere en gruppe som fikk som oppgave med å se på forbedringsmuligheter

i treningsrommet. Gruppen har gjennomført et par møter, og vi har kommunisert med hverandre på Vibbo. Treningsapparater er byttet ut og veggene er malt.

HMS

Styret har informert om batteribyttingen på Vibbo 1. desember. Det er montert brannslukningsapparater i de store bod-områdene, og vi har satt opp rømningsveiskilt. I tillegg er det satt opp markeringsskilt der røyk-lukene åpnes.

Garasjefeiling

Ble gjennomført mai 2024 og April 2025, både i Vækerøveien og Vesteråsveien.

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 360 809	19 545 586	20 853 000	26 300 648
Ladeinntekter EL-bil		303 300	66 148	300 000	300 000
Andre inntekter	3	33 086	67 788	400 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 697 195	19 679 523	21 553 000	26 660 648
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 915	-114 492	-119 596	-148 915
Styrehonorar	5	-815 000	-812 000	-815 000	-745 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-19 563	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-500 375	-475 190	-495 000	-525 000
Konsulenthonorar	7	-246 995	-51 735	-210 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-54 249 662	-53 677 352	-47 590 000	-2 105 000
Forsikringer		-1 656 595	-1 854 020	-1 608 000	-1 905 000
Kommunale avgifter	9	-2 722 864	-2 485 529	-2 906 500	-3 267 000
Ladekostnader EL-bil		-30 440	-13 047	-182 400	-180 000
Energi/fyring		-1 758 379	-1 906 921	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 347 574	-1 295 227	-1 345 300	-1 390 000
Andre driftskostnader	10	-2 405 650	-2 172 308	-2 371 500	-2 415 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-65 864 574	-64 877 384	-59 463 296	-14 711 415
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-43 167 379	-45 197 861	-37 910 296	11 949 233
Innbetalt andel fellesgjeld		17 769 212	2 540 002	0	0
DRIFTSRESULTAT		-25 398 167	-42 657 859	-37 910 296	11 949 233
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 053 212	523 566	100 000	550 000
Finanskostnader	12	-9 078 516	-4 355 389	-8 744 230	-9 028 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 025 304	-3 831 823	-8 644 230	-8 478 000
ÅRSRESULTAT		-33 423 471	-46 489 683	-46 554 526	3 471 233
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-33 423 471	-46 489 683		

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	0	0
Andre varige driftsmidler	14	78 199	2
SUM ANLEGGSMIDLER		78 199	2
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-90 000	-90 000
Restanser felleskostnader/kundefordringer		465 959	261 793
Forskuddsbetalte kostnader		345 654	347 496
Andre kortsiktige fordringer	16	55 899	432 464
Driftskonto OBOS-banken		7 011 481	6 386 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22 387
Sparekonto OBOS-banken		8 525 743	18 838 511
Innestående i andre banker		80 131	0
SUM OMLØPSMIDLER		16 394 867	26 199 009
SUM EIENDELER		16 473 066	26 199 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-126 070 626	-92 647 155
SUM EGENKAPITAL		-126 070 626	-92 647 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	135 254 795	105 581 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		135 254 795	105 581 216
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 744	97 001
Leverandørgjeld		7 076 801	12 331 521
Skyldige offentlige avgifter		0	20 345
Påløpte renter		49 886	611 987
Påløpte avdrag		0	195 725
Annen kortsiktig gjeld	19	61 467	8 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 288 898	13 264 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 473 066	26 199 011
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Claus Frimann-Dahl	Fredrik Kirsebom	Martin Grøndahl
Tove Grete Valø Solheim	Einar Straume	Ina Svarød
Trine Adele Fjeldheim		

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 519 517
Garasje- parkereingsleie	90 750
Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 821 386
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-1 878
Lånekostnad II (Adm-avtale)	2 325 288
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	-375
Lånekostnad III (Adm-avtale)	1 764 711
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	-158 590
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 360 809

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Salg nøkler mm	16 965
Telia, antenneleie	16 086
SUM ANDRE INNTEKTER	33 086

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-114 915
SUM PERSONALKOSTNADER	-114 915

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 815 000.
Av dette beløpet er kr 600 000 alminnelig styrehonorar og kr 200 000 er ekstra honorar for belastning knyttet til rehabiliteringsprosjekt
I tillegg har styret fått dekket utgift til valgkomiteen, som er på kr 15 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 455
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 859
Konsulentonorar Dyrø og Moen	-132 681
SUM KONSULENTHONORAR	-246 995

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektshonorar Dyrø og Moen	-385 339
Byggeteknisk Øyvind Moen	-1 750 583
VVS arbeider Jar Tek Rør AS	-5 338
Øyvind Moen, prosjektledelse	-903 317
Konsulenthonorar Ødegaard og Lund AS	-663 113
Hovedentreprenør Thorendahl fasader	-44 396 547
Hovedentreprenør Nortekk	-3 825 524
Tidligere påløpte kostnader	-340 501
Elektroinstallatør AS Watt og Netel AS	-301 621
Refundert egenandel forsikring	10 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -52 561 883

Drift/vedlikehold bygninger	-431 425
Drift/vedlikehold VVS	-189 595
Drift/vedlikehold elektro	-73 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 628
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 898
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 698
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 795
Annet vedlikehold	-9 323
Egenandel forsikring	-80 000
Kostnader dugnader	-22 435
Protector	-5 250
Reparasjon og vedlikehold Nortekk	-515 996

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -54 249 662**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 913 748
Renovasjonsavgift	-809 116

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 722 864

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-20 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 313
Annen leiekostnad	-123 848
Håndverktøy	-2 796
Datautstyr	-7 333
Annet driftsmateriale	-26 962
Lyspærer og sikringer	-4 648
Vaktmestertjenester	-1 483 153
Vakthold	-6 887
Renhold ved firmaer	-460 149
Snørydding	-111 851
Gressklipping	-3 893
Andre fremmede tjenester	-49 149
Kontor- og datarekvisita	-672
Trykksaker	-4 885
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-691
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 751
Andre kontorkostnader	-28 359
Porto	-1 925
Vedlikehold biler/maskiner	-1 748
Bank- og kortgebyr	-7 367
Tap på fordringer,	-15 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 405 651

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	178 402
Renter bank	669 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 551
Kundeutbytte fra Gjensidige	202 134
SUM FINANSINNTEKTER	1 053 212

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 8150	-1 781 660
Renter og gebyr på lån 8151	-145 105
Renter og gebyr på lån 8152	-1 692 391
Renter og gebyr på lån 8153	-5 456 473
Renter på leverandørgjeld	-2 643
Andre rentekostnader	-244
SUM FINANSKOSTNADER	-9 078 516

NOTE: 13**REHABILITERING**

Arkitekthonorar	1 349 107
Byggeteknisk konsulentonorar	5 433 028
VVS konsulentonorar	35 918
Prosjektledelse	225 768
Andre konsulentonorar	1 859 294
Bygningsgebyr	53 940
Rivekostnader	90 000
Advokathonorar	270 063
Hovedentreprenør I	100 726 337
Utbetalt vindu beboere	2 208 270
Elektroinstallatør	336 660
Konvertert	10 000

Kostnadsført 2022	-10 611 934
Kostnadsført 2023	-52 682 750
Kostnadsført 2024	-49 303 701
Kostnadsføring prosjekt	-112 598 385

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

REHABILITERING II

Prosjektledelse Ø Moen	865 189
Hovedentreprenør Nortekk	1 621 692
Kostnadsføring prosjekt 2024	-2 486 880

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Apparattrening		
Tilgang 2024	78 197	
Avskrivning i år	0	
		78 197
Henger		
Tilgang 2012	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		78 199

NOTE: 15**RESTANSE FELLESKOSTNADER**

Avsatt tap fasaderehabilitering ifb med dom Oslo Tingrett	-90 000
SUM KUNDEFORDRINGER	-90 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avvik felleskostnad korr i 2025	3585
Andre kortsiktige fordringer	22 888
Avregning IN-lån	29 426
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	55 899

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-177 743 680
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	33 919 336
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	17 769 212
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-126 055 132

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2014	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	10 668 093	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	1 037 848	
Nedbetalt tidligere IN	23 982 444	
Nedbetalt i år IN	1 096 517	
		-25 215 098
Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS03)		
Opprinnelig 2017	-4 898 917	
Nedbetalt tidligere	2 463 102	
Nedbetalt i år	637 317	
		-1 798 498
Obos-Banken AS		
Flytende rente 04		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	5 685 001	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	632 470	
Nedbetalt tidligere IN	8 519 061	
Nedbetalt i år IN	1 083 248	
		-24 080 220
Obos-Banken AS		
Flytende rente 05		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-50 000 000	
Tilgang 2024	-50 000 000	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	159 677	
Ekstraordinær nedbetaling	13 914 635	
Nedbetalt i år IN	1 764 710	
		-84 160 978
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-135 254 795

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning IN-lån	-56 468
Uklar innbetaling	-4 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 467

Resultatanalyse 2024

Vestre Ullern Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	22 360 909	20 853 000	-1 507 909	-7 %
Ladeinntekter EL-bil	303 300	300 000	-3 300	-1 %
Andre inntekter	33 086	400 000	366 914	92 %
Sum driftsinntekter	22 697 295	21 553 000	-1 144 295	-5 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-114 915	-119 596	-4 681	4 %
Styrehonorar	-815 000	-815 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-16 125	-20 000	-3 875	19 %
Forretningsførerhonorar	-500 375	-495 000	5 375	-1 %
Konsulenthonorar	-246 995	-210 000	36 995	-18 %
Drift og vedlikehold	-54 249 662	-47 590 000	6 659 662	-14 %
Forsikringer	-1 656 595	-1 608 000	48 595	-3 %
Kommunale avgifter	-2 722 864	-2 906 500	-183 636	6 %
Ladekostnader EL-bil	-30 440	-182 400	-151 960	83 %
Energi/fyring	-1 758 379	-1 800 000	-41 621	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 347 575	-1 345 300	2 275	0 %
Andre driftskostnader	-2 405 651	-2 371 500	34 151	-1 %
Sum driftskostnader	-65 864 574	-59 463 296	6 401 278	-11 %
Driftsresultat før in/adm.avt	-43 167 279	-37 910 296	5 256 983	-14 %
Innbetalt andel fellesgjeld	17 769 212	0	-17 769 212	100 %
Driftsresultat	-25 398 067	-37 910 296	-12 512 229	33 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 053 212	100 000	-953 212	-953 %
Finanskostnader	-9 078 516	-8 744 230	334 286	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-8 025 304	-8 644 230	-618 926	7 %
Årsresultat	-33 423 371	-46 554 526	-13 131 155	28 %



Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ullern Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>.

Oslo, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

	Faktisk kost	Budsjett (okt 2021)
Forprosjektering	1,253,077	
Etablering, drift og avvikling av byggeplass, komplett rigg	16,400,000	23,500,000
Reparasjoner og vedlikehold av terrasser og balkonger i armert betong	28,064,961	38,000,000
Rekkverk, gjerder og håndløpere i fellesarealer	5,779,059	7,000,000
Vinduer og dører	17,047,223	11,000,000
Paneler, fasader og el-arbeider	5,068,756	2,000,000
Inngangsdører	4,745,460	
Diverse tilleggsarbeider og variasjonsordre	4,355,106	8,700,000
Konsulentttjenester	6,058,765	5,500,000
Total	88,772,406	95,700,000
MVA	22,193,101	23,925,000
Refusjon vinduer og dører	3,670,000	
Netto renter	3,311,000	
Total	117,946,507	119,625,000

Knut Klefsås
Vækerøveien 135A
0383 Oslo

Vestre Ullern Boligsameie

Attn: Claus Frimann-Dahl

Oslo 23. mars 2025

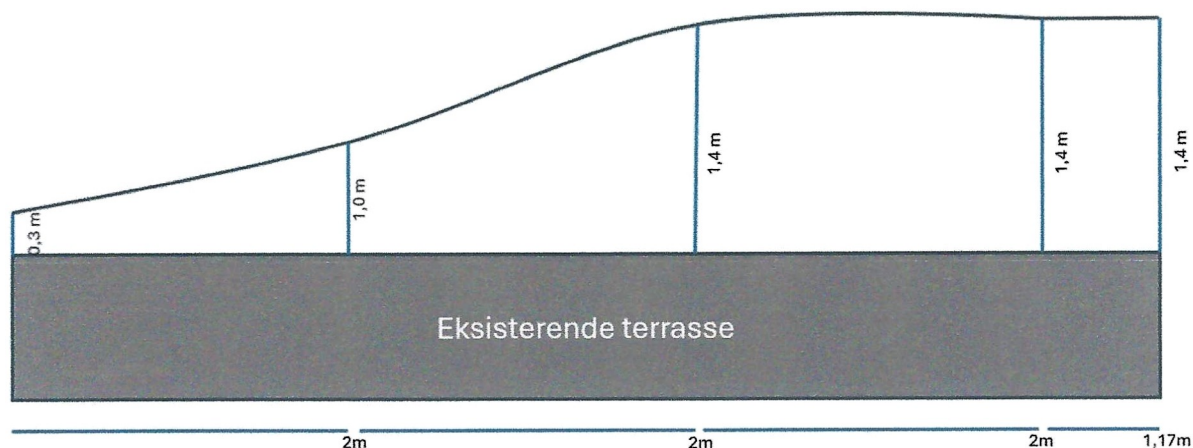
Vedr. søknad om utvidelse av kjøkkenterrasse i Vækerøveien 135 A (Leilighet H0101)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført.

Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling.

Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Målet på terrassen vil derfor bli som tegningen viser:



I og med at jeg fikk muntlig aksept på min tidligere søknad, startet jeg med å lage en mur i forbindelse med berget. Muren er tenkt for å plante en hekk rundt terrassen. Jeg håper at denne vil bli pynte opp fellesområde og bli til glede for nabolaget.



Våre tre nærmeste naboer er informert om denne søknaden og har gitt sitt samtykke.

Unni Füst

Unni Füst

Geir Andersen

Geir Andersen

Lars Gunnar Johnsen

Lars Gunnar Johnsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 1032 Selskapsnavn: VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278099

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak:

Bendik Hoff Hjort er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble Christian Borck og Unni Furst valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

Styrets innstilling

Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

✓ Vedtatt.

7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne unødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.

2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.
4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.
5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mot terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har 50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til rettsak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «tråkket de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskate for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal

i styret; «Dette er det dere får – basta!!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerme» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «trække ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettferdig avregning.

Rett før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til.

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni Füst er hans svigerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra. Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

Styrets innstilling

Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tapt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.
- Ikke vedtatt

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forslag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "...engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Skriftlig valg styreleder

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

Styrets innstilling

Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereferat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "...å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befaring hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivare tatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entreprise-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemma gulvet og medfører raskere nedbryting av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for gene kostnad, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.

Styrets innstilling

Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn 2/3 av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.». Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning

av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

Styrets innstilling

Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtoreferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet

Fremmet av: Unni Füst

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den svinner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markeres med "Årsavgift treningsrom".

✓ Vedtatt.

12. Trampoline

Fremmet av: Øivind Dahlbo

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

Styrets innstilling

Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

13. Antall styremedlemmer

Fremmet av: Tino Friedrich Franz Lamprecht

Antall styremedlemmer

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

Styrets innstilling

Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i innværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgaver fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

14. Styrehonorar reduseres

Fremmet av: Tino Lamprecht

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

Styrets innstilling

Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønner" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

15. Beplantning

Fremmet av: Sissel Garaas

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

Styrets innstilling

Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjelper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og sommhalvåret har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

 Ikke vedtatt.

16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Fremmet av: Knut Klefsaas

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Styrets innstilling

Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

Forslag til vedtak:

Årsmøtets godkjenning av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

 Vedtatt.

17. Ny husordensregel for terrasser

Fasadeendringer og terrasser

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Forslag til vedtak:

Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

 Vedtatt.

18. Maling av vinduer

Fremmet av: Sissel Garaas og Arve Hansen

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

Styrets innstilling

Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.

✓ Vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjuer alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A
- Ina Svarød Vesteråsveien 40C

Forslag til styreleder for 1 år:

- Einar Straume Vesteråsveien 40A

Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

- Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)
- Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)
- Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)
- Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

Innstilling

Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

Forslag til valgkomite 1 år:

- Claus Frimann-Dahl
- Martin Grøndahl
- Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Straume

Følgende stilte til valg:

Einar Straume

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Berbusmel

Fredrik Kirsebom

Kenneth Malmö

Tove Grete Valø Solheim

Følgende stilte til valg:

Mona Berbusmel

Fredrik Kirsebom

Kenneth Malmö

Tove Grete Valø Solheim

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Birthe Flinder

Claus Frimann-Dahl

Unni Fürst

Følgende stilte til valg:

Birthe Flinder

Claus Frimann-Dahl

Unni Fürst

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

VEDTATT 4.10. 1977

Revidert på ekstraord.
årsmøte 21.06.1988,
03.04.2001, 25.03.2003,
24. mars 2004, 23.05.2006,
22.04.2010, 13.4.2011,
18.04.2012, 27.11.2013,
22.04.2014, 13.04.2016,
18.04.2017, 23.05.2018
,21.05.2019, 22.05.2024.

VEDTEKTER

For

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 4.10.1977, revidert 21.6.1988, 3.4.2001 og endret i årsmøte den 25.03.2003 i medhold av om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31 med endringer pr 01.01.2002. Sist endret på ordinært årsmøte 21.05.2019.

§ 1

Vestre Ullern Boligsameie (Sameiet) består av 286 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 28, bnr. 309 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon i sameiet, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 4 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og utleie/fremleie. Melding om overtagelse og utleie/fremleie skal sendes styret og forretningsfører minst 14 dager før overtagelse/innflytting.

§ 6 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 6 medlemmer. Styret skal velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dette kan gjøres elektronisk.

§ 9 ÅRSMØTE

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Med innkallingen skal årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår vedlegges sammen med revisors beretning, forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1: Konstituering

- valg av møteleder
- valg av sameiere til underskrift av protokollen
- valg av tellekorps

2: Styrets årsberetning

3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
- fastsettelse av godtgjørelse til styret

4: Valg av styremedlemmer

- valg av styreleder
- valgkomite

5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- . ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- . omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- . salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- . andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- . samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- . samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- . tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes 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 seksjonseierne.

§ 12 OM ÅRSMØTET

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter denne og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall og husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 20 ADMINISTRASJONSAVTALE

Vestre Ullern har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån til gavlveggprosjektet og lån til betong/garasje og balustrade.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Vestre Ullern og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Vestre Ullern v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Vestre Ullerns felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Vestre Ullern, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN

Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Tilgang gis etter innbetaling av en engangssum fastsatt av årsmøtet, for tiden kr 15 000. Sameier kan deretter for egen regning anskaffe en SALTO ladeboks med strømmåler fra den elektroinstallatør sameiet til enhver tid utpeker. Styret fastsetter en a konto innbetaling per måned for å dekke strømforbruket. Dette avregnes mot reelt forbruk ved årets utgang.

§ 22 VEDLIKEHOLD

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- 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 og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold av terrassegulv er den enkelte sameierens ansvar og skal foretas i henhold til vedtatt standard.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold skal skje i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av årsmøtet.

§ 23 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonene skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedsvise betaling til felleskostnadene, eller etter annet vedtak i årsmøtet.

§ 24 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. SKAL skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 25 DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

I de seksjonene der det er installert heve/skyvedør/foldedør belastes seksjonseieren eventuelle merkostnader dette påfører sameiet i forbindelse med vedlikeholdstiltak etter eierseksjonsloven av 2017 § 33, inkludert i forbindelse med fellestiltak for utskifting av terrassedører og vinduer. Som merkostnader regnes alt ut over kostnaden ved utskifting av en standard størrelse terrassedør og vindu(er), tilsvarende terrassedør og vindu(er) fra byggeåret.

§ 26 UTVIDET KJØKKENTERRASSE

Kjøkkenterrassen i første etasje tillates utvidet med inntil 1 m mot skråning under forutsetning av at søkers naboer på hver side 1. etasje, 2. etasje over og på hver side skriftlig samtykker i utvidelsen. Utvidelse må utføres fagmessig, og planen må forelegges styret for godkjenning. Det forutsettes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten dersom slik godkjenning er påkrevd.

§ 27 DE- OG REMONTERING

Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert (slikt som alle installasjoner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende) må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

§ 28 GASSPEIS

Gasspeis er tillatt, under forutsetning at den er montert av en autorisert installatør. Avgassrøret kan bare føres ut gjennom yttervegg på egen terrasse og må være slik at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å føre avgassen gjennom gavler eller tak. Innsetting av ny gasspeis skal meldes til styret.

§ 29 OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av materiale som ikke er brennbart. I det felles bodområdet eller i egen bod innenfor dette er oppbevaring av alle former for gassbeholdere strengt forbudt. Forbudet gjelder også tomme beholdere.

§ 30

VARMEPUMPE

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015.

23.05.2018, 07.06.22. 06.06.2023 Sist endret på ordinært

Årsmøte 03.06.25)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Vedtak fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, men kan gi vaktmesteren fullmakt til å gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Sykling med tohjuls sykkel på gangveiene er likeledes forbudt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret

5. Sjøppel skal kastes i beholderne i søppelrommet, fordelt mellom restavfall og papir/kartong. Glass kastes i de utplasserte containere ved innkjøringene. Pappesker slås flate og må ikke gå over kanten på beholderne for papir. Maling / løsemidler og alt elektrisk må leveres til gjenbruksstasjon eller el-forhandler.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeeskrementer må fjernes.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

10. I fellesrom må det ikke settes ting som utgjør en brannfare eller er til ulempe for andre beboere. Av hensyn til eksplosjonsfaren må gassbeholdere aldri oppbevares i fellesrommene. Bruk av kullgrill på verandaen er forbudt. Barnevogner og barnesykler kan plasseres i fellesrom. Sykler skal settes i sykkelbodene. Etter pålegg fra Brannvesenet er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre ut-

vendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjestparkeringsplassene. Dette er seksjonseiers ansvar.

13. Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Bygningsavfall kan ikke hensettes på balustradene eller på snuplassene i garasjene. Ved tilsøling i trappeoppganger i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres i samarbeid med vaktmester så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte i materiale i oppganger eller fellesrom.

14. Ved arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og offentlige fridager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom. Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn.

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se punkt 15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg, nett eller annet over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene.

Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLÆBSGT. 19^{te} OSLO 5 * NS050
OV/BP

KOPI

Oslo, den 22/11-1978

FERDIGATTTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.28/bnr.830 av bnr.5, blokk 4 B - Ullern felt K-L

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Holigblokk

Byggherre

Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overing. Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

75/2659

Avsluttende synsforretning

4/10-1978

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 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 bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS

Oscars gate 20

0352 OSLO

Dato: 15.10.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201404041-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Elisabeth Alvide Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass: VESTERÅSVEIEN 34 - 44

Eiendom: 28/309/0/0

Tiltakshaver: VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Adresse: Postboks 6668 St Olavs plass, 0129
OSLO

Søker: 4B ARKITEKTER AS

Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vesteråsveien 34 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring inkludert vindusutskifting, mottatt 30.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene handler om at fasade øst ikke utføres som godkjent, men beholdes som eksisterende fasade. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404041

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-34-44-01	20.02.2014	1/17
Fasade vest - Vesteråsveien 34 - Som bygget	A40-34-04	08.01.2014	11/6
Fasade vest - Vesteråsveien 40 - Som bygget	A40-40-04	08.01.2014	11/15
Fasade nord - Vesteråsveien 34	A40-34-01	09.01.2014	15/9
Fasade sør - Vesteråsveien 34	A40-34-02	09.01.2014	15/10
Fasade nord - Vesteråsveien 36	A40-36-01	09.01.2014	15/12
Fasade sør - Vesteråsveien 36	A40-36-02	09.01.2014	15/13
Fasade vest - Vesteråsveien 36	A40-36-04	09.01.2014	15/14
Fasade nord - Vesteråsveien 38	A40-38-01	09.01.2014	15/15
Fasade sør - Vesteråsveien 38	A40-38-02	09.01.2014	15/16
Fasade vest - Vesteråsveien 38	A40-38-04	09.01.2014	15/17



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Fasade nord - Vesteråsveien 40	A40-40-01	09.01.2014	15/18
Fasade sør - Vesteråsveien 40	A40-40-02	09.01.2014	15/19
Fasade nord - Vesteråsveien 42	A40-42-01	09.01.2014	15/21
Fasade sør - Vesteråsveien 42	A40-42-02	09.01.2014	15/22
Fasade vest - Vesteråsveien 42	A40-42-04	09.01.2014	15/23
Fasade nord - Vesteråsveien 44	A40-44-01	09.01.2014	15/24
Fasade sør - Vesteråsveien 44	A40-44-02	09.01.2014	15/25
Fasade vest - Vesteråsveien 44	A40-44-04	09.01.2014	15/26

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere har redegjort for at dere ikke har utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Grimstad, Georg
Vesteråsveien 36
0267 OSLO

Dato: 25 JAN 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9703820-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Nesbakken

Arkivkode:

Byggeplass: VESTERÅSVEIEN 36

Eiendom: 28/309//10

Tiltakshaver: Grimstad, Georg

Adresse: Vesteråsveien 36 Tlf: 22443480, 0267

Søker: Grimstad, Georg

Adresse: Vesteråsveien 36 Tlf: 22443480, 0267

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

A. Lunde
Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Øyvind Nesbakken
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune



Knut Kløve AS Siv.ing.
Pb 46

1344 HASLUM

Arkivnøkkel
531.3

Vår ref/mappenr.
970010494

Journr.
97/17437

Deres ref.

Vår saksbeh.
Cao Phu

Dato
24. mars 1997

Arbeidssted : 028/0309 Vesteråsveien 36
Byggherre : Vestre Ullern boligsameie, Vesteråsveien 42, 0382 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for
igangsettingstillatelse.

Søknad gjelder fasadeendring.

Søknad med tegning nr. 1 godkjennes på vilkår av at:

- Ansvarshavende er godkjent.
- Avfallsplan skal være godkjent.
- Under henvisning til Deres brev av 27.01.97 med Oslo brannvesens påtegnet av 14.02.97. Plan-og bygningsetaten forholdet seg til dette.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Plangrunnlaget.

Gjeldende regulering er S-2105. Området er regulert til boliger.

Søknaden.

Det er søkes om byggetillatelse for endring av fasade.

Innkomne uttalelser.

Det er ingen protester til søknaden.

Avfall

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

10

199700620

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr

Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent.

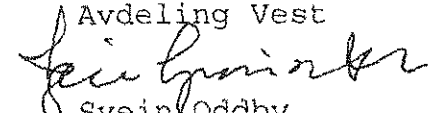
Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

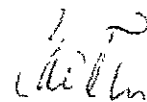
Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og
anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest


Svein Oddby
Seksjonsleder


Cao Phu
Ing.I

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85, 86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

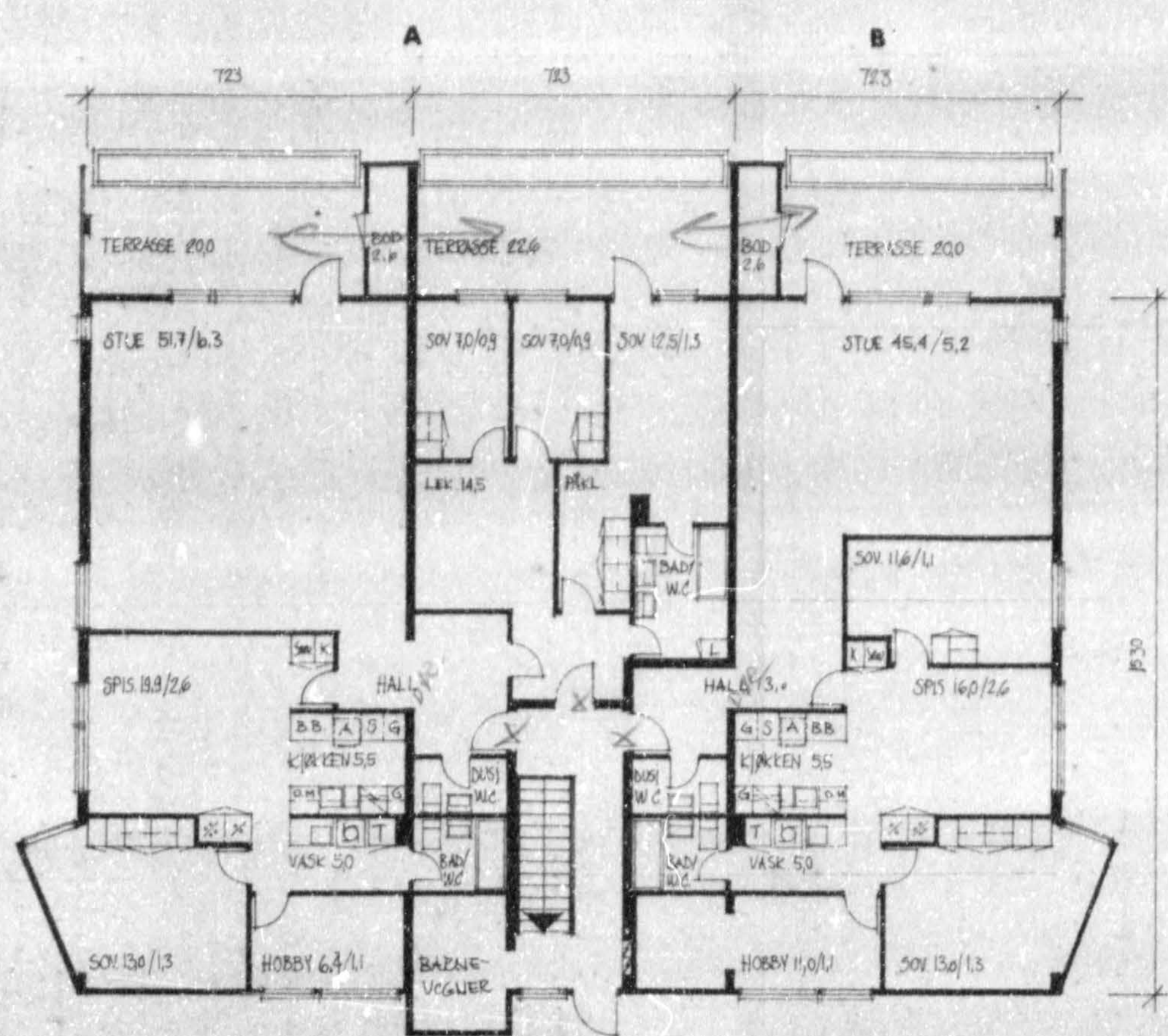
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

ikke synlig

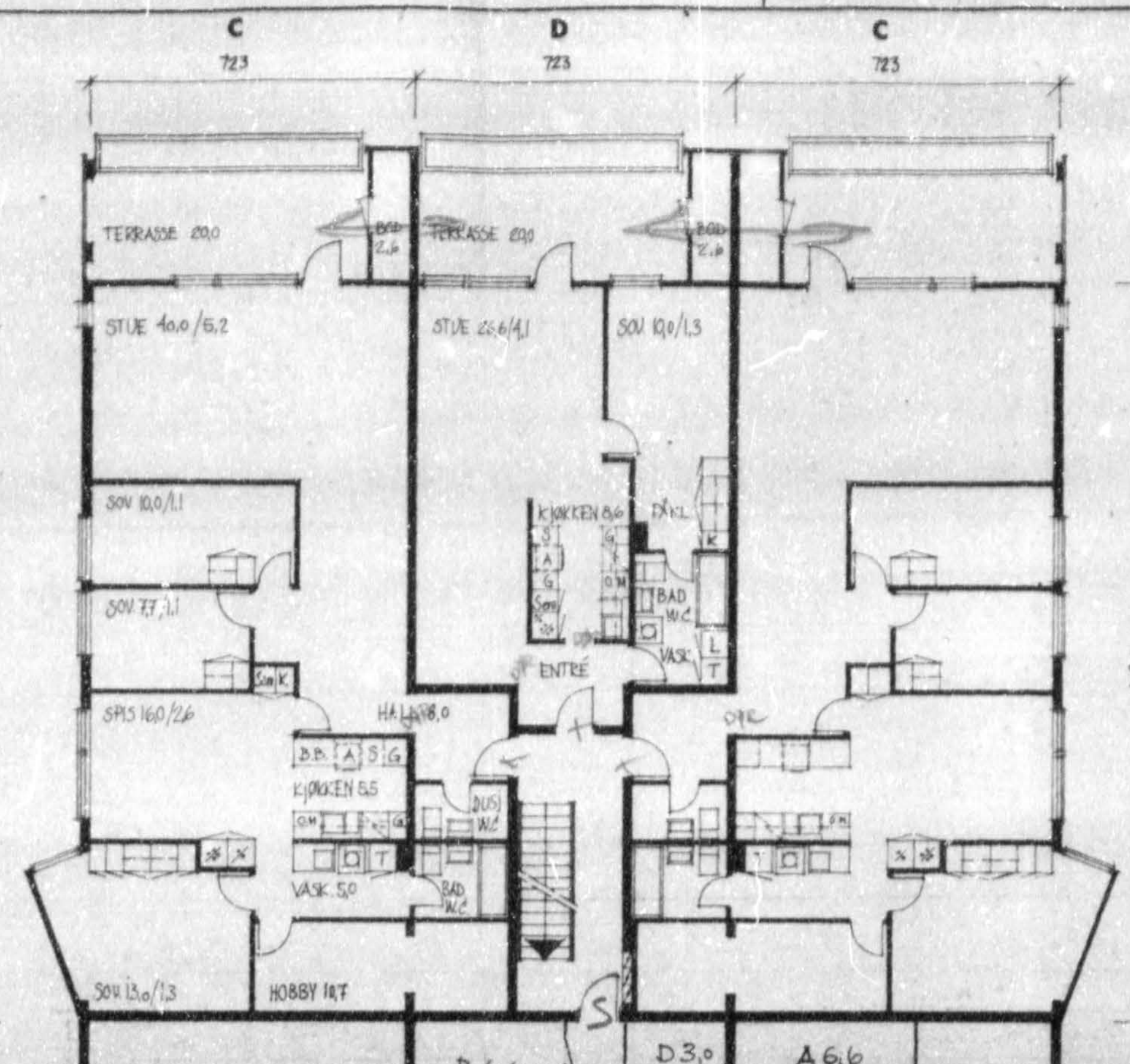
- ☒ Tiltaket er ~~oppført~~ i flg. VG-innsyn/ortofoto
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

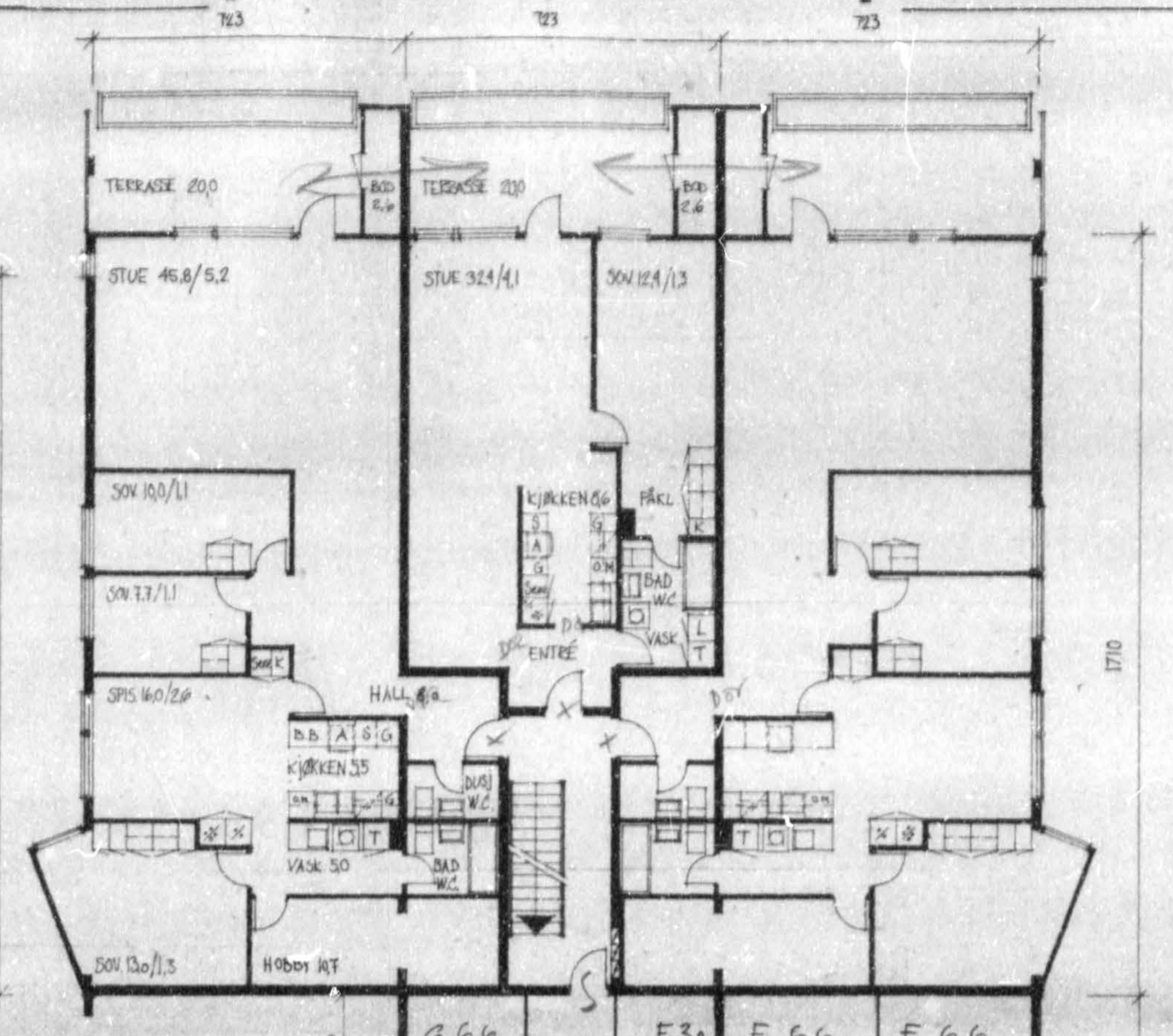
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60



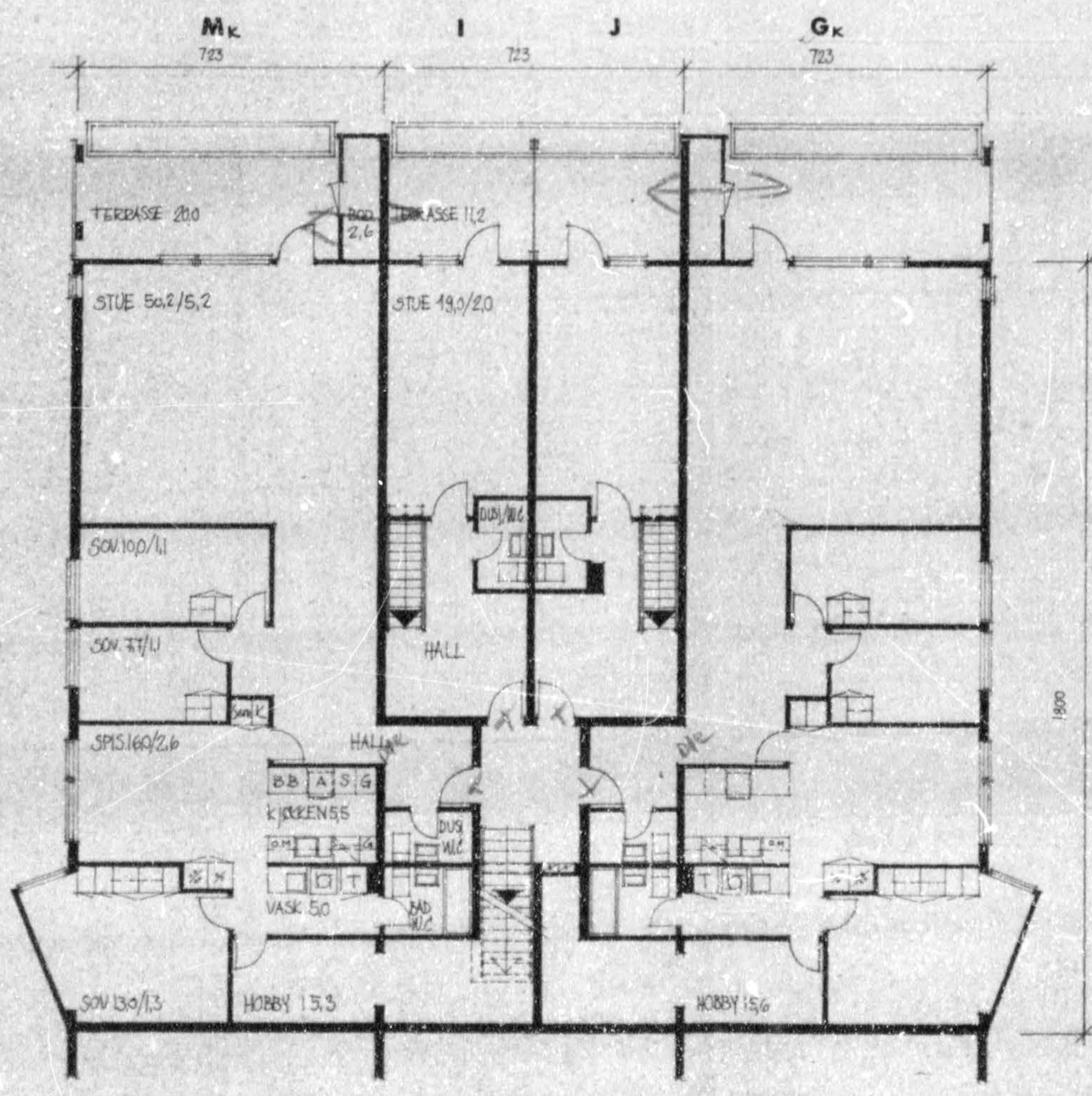
4. ETASJE



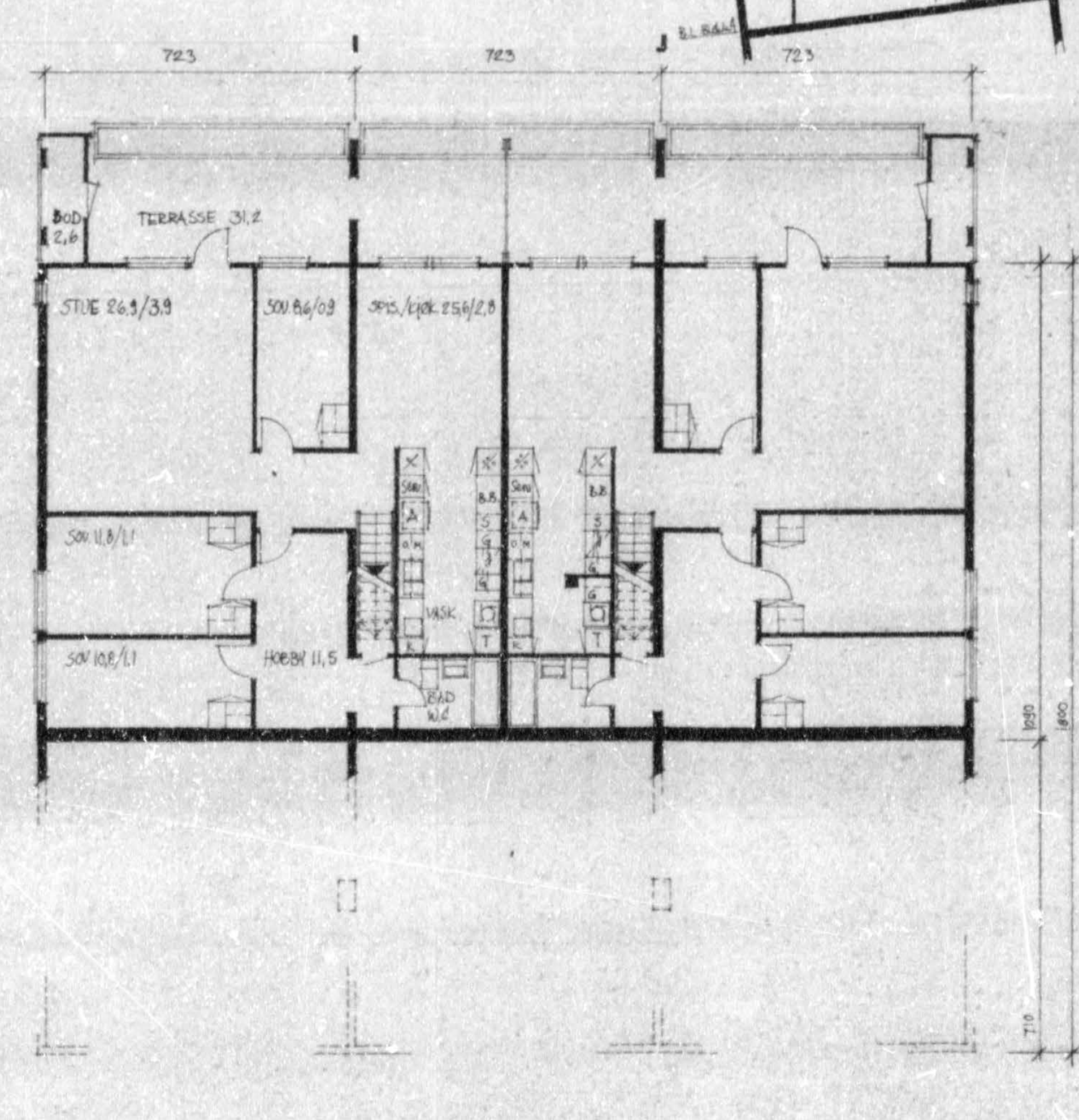
3. ETASJE



2. ETASJE



1. ETASJE



0. ETASJE

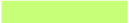
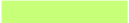
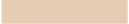
9810 BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31.11.1976

75/2659

C	1/25-76	INNHANGSPLAN	K.F.
B	1/4-76	RODER PÅ TERRASSE	K.F.
A	1/2-76	PLAN OG KJØKKEN	K.F.
DATO		REV. OMFATTER	REV. AV. KONTR.
SELVAAG-BYGG			
PROSJEKT ULLERN			
FELT KL	GARDS NR 28	BRUKS NR 830 m²	
TEGNING OMFATTER			
PLAN UET. 1, 2, 3, 4 ETASJE			
1:100	19.75	TEGNET AV K.F.	KONTROLL
PROSJEKT NR. 4213 A 4B 02.2			
TEGN. NR.			



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

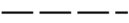
	1110 - Boligbebyggelse
--	------------------------

 RpBestemmelseOmråde

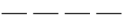
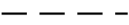
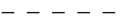
 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

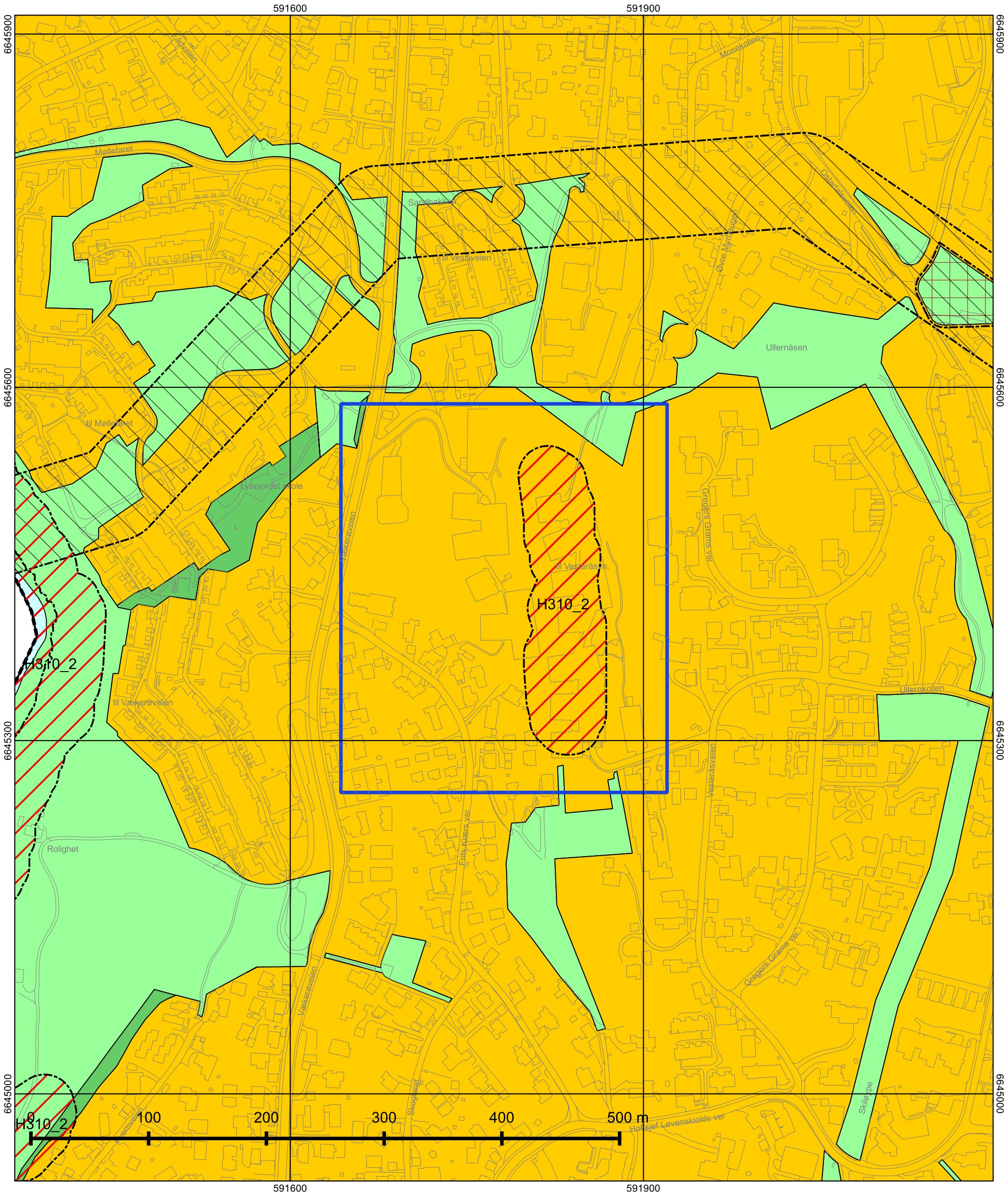
 RpAngittHensynGrense

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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.

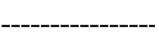
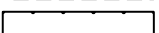


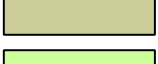
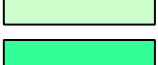
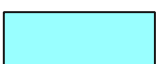
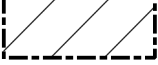
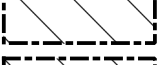
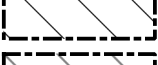
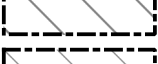
Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148173/86520255
Deres ref.:



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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anders Rønvik Pettersen
VESTERÅSVEIEN 36

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520255
8792608

Vår ref (Saksnr):

Dato: 06.10.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 309

Vi viser til bestilling av 20251005 for VESTERÅSVEIEN 36.

GNR. 28 BNR. 309

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1938.

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

50603 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



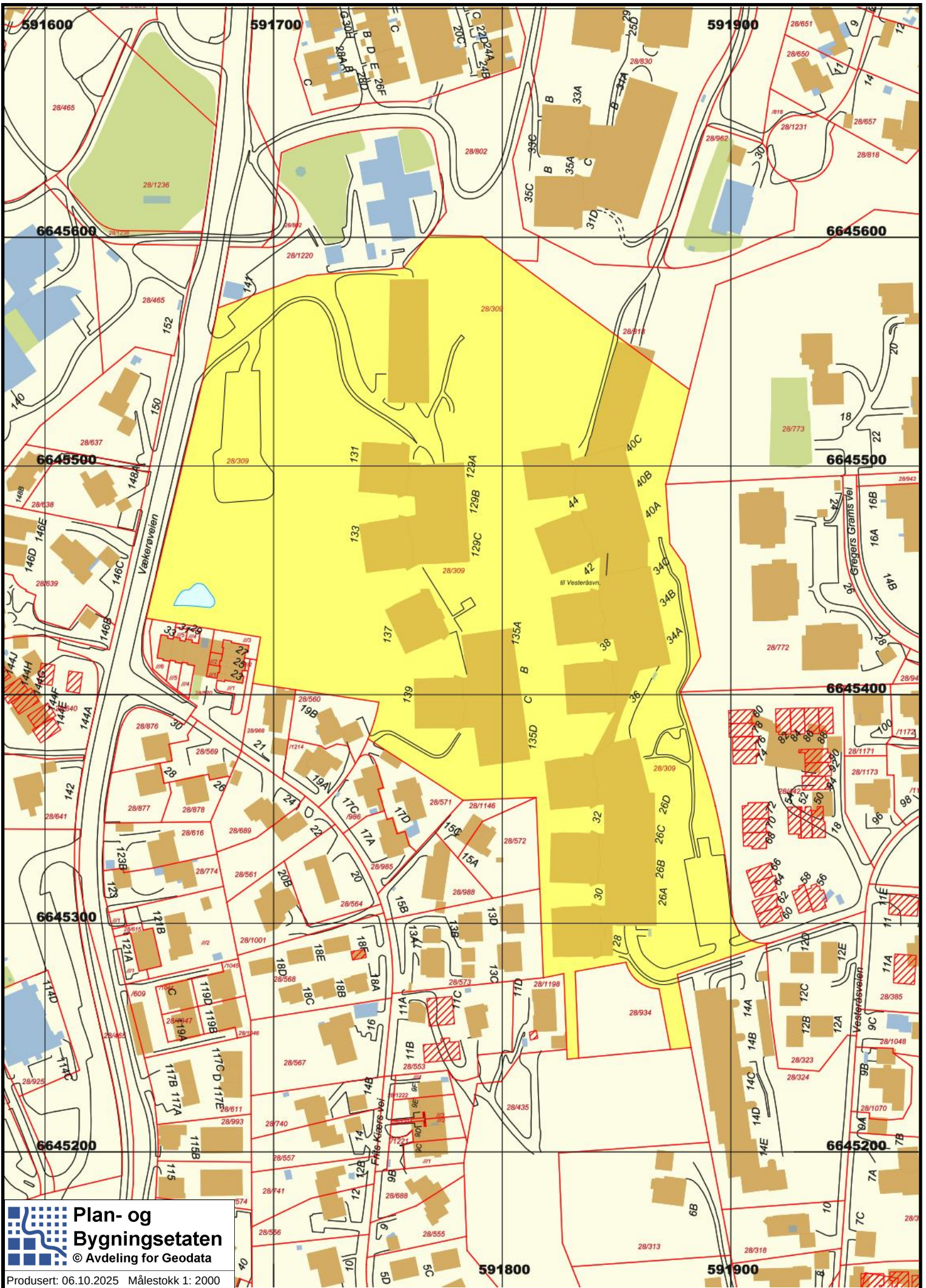
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



S-2208

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 802 ,818, m.fl., Felt J,Ullern.
Byggeområde for boliger,friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 19.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701351](#)

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 gnr. 28, bnr. 802, 818 m.fl., felt J, Ullern.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:

- a) byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- b) tomt for offentlig bygning (barnehage).
- c) friområde/turvei.
- d) trafikkområde (kjørevei/syssel- og gangvei).

§ 3. I reguleringsplanen er vist byggegrense for terrasserte blokker som nærmest villabebyggelsen i øst kan tillates oppført i 3 etasjer, samt 1 garasjeetasje. Blokk 1 tillates med 1 kjelleretasje i tillegg. Forøvrig tillates maks. 4 etasjer + kjeller hvor terrenget tilsier det. Bebyggelsen må ikke overstige cote +173 for blokk 1 og cote + 174 for blokk 2.

§ 4. Rom for strøksbetjenende aktiviteter kan innpasses i boligområdet.

§ 5. Alle gangveier er åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt og stigningsforhold godkjennes av vei vesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein.

§ 6. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Parkeringsanlegg for 1,0 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anleggs min. 0,2 gjesteparkerings plasser pr. leilighet på terreng.

§ 8. Før byggemelding godkjennes skal det foreligge godkjent plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Jfr.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 9. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon. Lekeplasser opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det innpasses en barnepark (parkanteplass) i området.

§ 10. Eventuelle nettstasjoner i området skal plasseres i samråd med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

S-2105

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlig- like bygninger, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 13.01.1976

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197601201](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V140481N2, V130378, V290986, V280279, V150282, V110777, V011281, V131282, V251076, V250477, V300689, 13477, V160299, V010604

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 67 MED FLERE, GNR. 28, BNR. 3, 309, 465, MED FLERE, ULLERN, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Det regulerte område er avsatt til:
- 5 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (områdene er på planen angitt med tallene 1, 2, 3, 4, og 7).
 - 4 byggeområder for offentlige bygg (daginstitusjoner for barn).
 - byggeområder for offentlige bygg (barneskole/ungdomsskole/gymnastikkanlegg/sykehjem).
 - Friområde/turvei.
 - Trafikkområde (kjørevei/sykel- og gangvei).
- § 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle bolig område.
- § 4. Boligområdene 1, 2, 3, og 4 kan bebygges med bolighus i inntil 3 etasjer og 1 underetasje med maksimal utnyttelsesgrad = 0,45. Det skal innen for boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.
- Parkeringsanlegg for minimum 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng. Bebyggelsesplanen skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.
- I område 1, 2 eller 3 kan det innpasses et nevrohjem for ca. 20 pasienter i sokkeetasjen i en av boligblokkene.
- § 5. Boligområde 7 kan bebygges med terrasserte blokker med maks. 4 etasjer pluss kjeller hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tilsier det.
- Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad = 0,55. Parkeringsanlegg for 1,0 biler pr. leilighet skal legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet som kan legges på terreng.
- Bebyggelsen må ikke overstige cote +180.
- § 6. Dagligvareforretning og/eller kiosk kan innpasses enten i boligområde 1, 2, 3, 4 eller 7, enten i egne bygg eller i boligbebyggelsen. Lokale for postekspedisjon innpasses i nær kontakt med øst/vest gående offentlig gangvei og avkjørsel til Vækerøveien i byggeområde 7. Eventuell dagligvareforretning eller kiosk i område 7 kan gis samme plassering. Ovennevnte funksjoner skal være angitt i bebyggelsesplanen. Forøvrig tillates etablert innenfor boligområdene strøksbetjenende aktiviteter og virksomheter som trim, fysioterapi, lege, parktante m.v.
- § 7. Hvor reguleringsplan ikke sier annet er alle avkjørslar og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørslar til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein. På både offentlig og privat gangveinett kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig servicekjøring, vedlikehold o.l. Endelig trasé for de regulerte gang/og turveier skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8. Tomt for offentlig bygning (sykehjem) tillates bebygget i maks. 2 etasjer pluss kjeller og med maksimal utnyttelsesgrad $u=0,45$.
- § 9. Tomt for offentlige bygninger (barne-/ungdomsskole) tillates bebygget i maksimalt 2 etasjer pluss kjeller.
- Skoletomt I (Rønningen) tillates bebygget med maksimalt 1200 m² gulvareal.
- Skoletomt II tillates bebygget med maksimalt 3500 m² gulvareal.
- Skoletomt III tillates bebygget med maksimalt 3000 m² gulvareal.

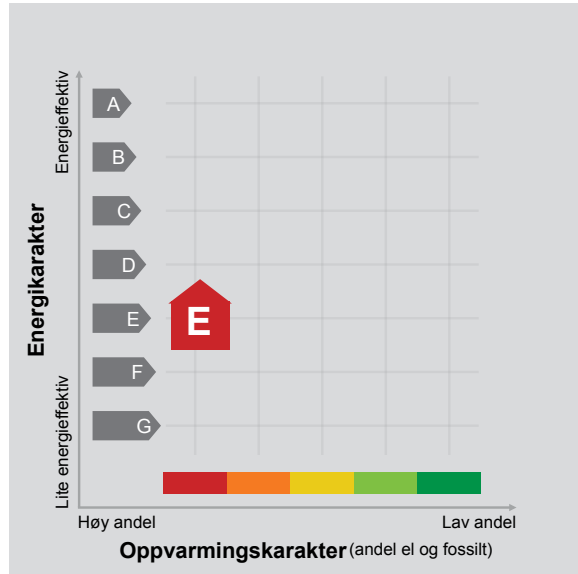
Skolehage kan innpasses innen I, II eller III.

Tomtene for offentlig bygninger (skole/sykehjem) kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjenning.

- § 10. I friområde H, skal det langs grensen mot boligområdet I plantes skjermende vegetasjon. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.
- § 11. Eksisterende våningshus på "Rolighet" inngår i planen og skal søkes bevart. Restaurering av bygningen skjer i samråd med byantikvaren.
- § 12. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
- § 13. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Vesteråsveien 36 (Energiattest for bygning som helhet)
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	103
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80746911
Merkenummer	Energiattest-2025-115591
Dato	06.05.2025
Innmeldt av	Ingenia AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Egendefinert

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1975
Bygningsmateriale:
BRA: 1861
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Smart styring av varmtvannsbereder

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vesteråsveien 36	80746911	H0101	111	0	
Vesteråsveien 36	80746911	H0102	110	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0101	109	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0102	108	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0103	107	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0201	106	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0202	105	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0203	104	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0301	103	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0302	101	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0303	100	0	
Vesteråsveien 36	80746911	U0304	102	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKK
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	813 m ²
Areal tak	342 m ²
Areal gulv	237 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	182 m ²
Oppvarmet BRA	1 861 m ²
Totalt BRA	1 861 m ²
Oppvarmet luftvolum	4 838 m ³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,34 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,34 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	54 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,90 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,90 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,37
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.5.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.072
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ingenia AS
-------	------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt Netto Energibehov	140,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	261 943 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	141,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	193 890 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	130,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	242 931 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

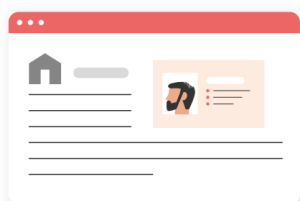
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	261 943 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	261 943 kWh/år

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

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ACK4473
Matrikkel: 301-28/309/0/103
Bruksenhet: U0301
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Andre Strøm, Eili Solberg



Adresse:
Vesteråsveien 36,
0382 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
bilde 1 stue.jpg	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
bilde 2 stue.jpg	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
bilde 3 stue.jpg	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
resultat av meggin og kontinuitet på varmemater.jpg	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
Samsvarserklæring	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
Risikovurdering S3	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
Sluttkontroll R1	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
Dokumentasjon av skjult varme - del 1	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12
Dokumentasjon av skjult varme - del 2	KOMPLETT ELEKTRO INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-11-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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.





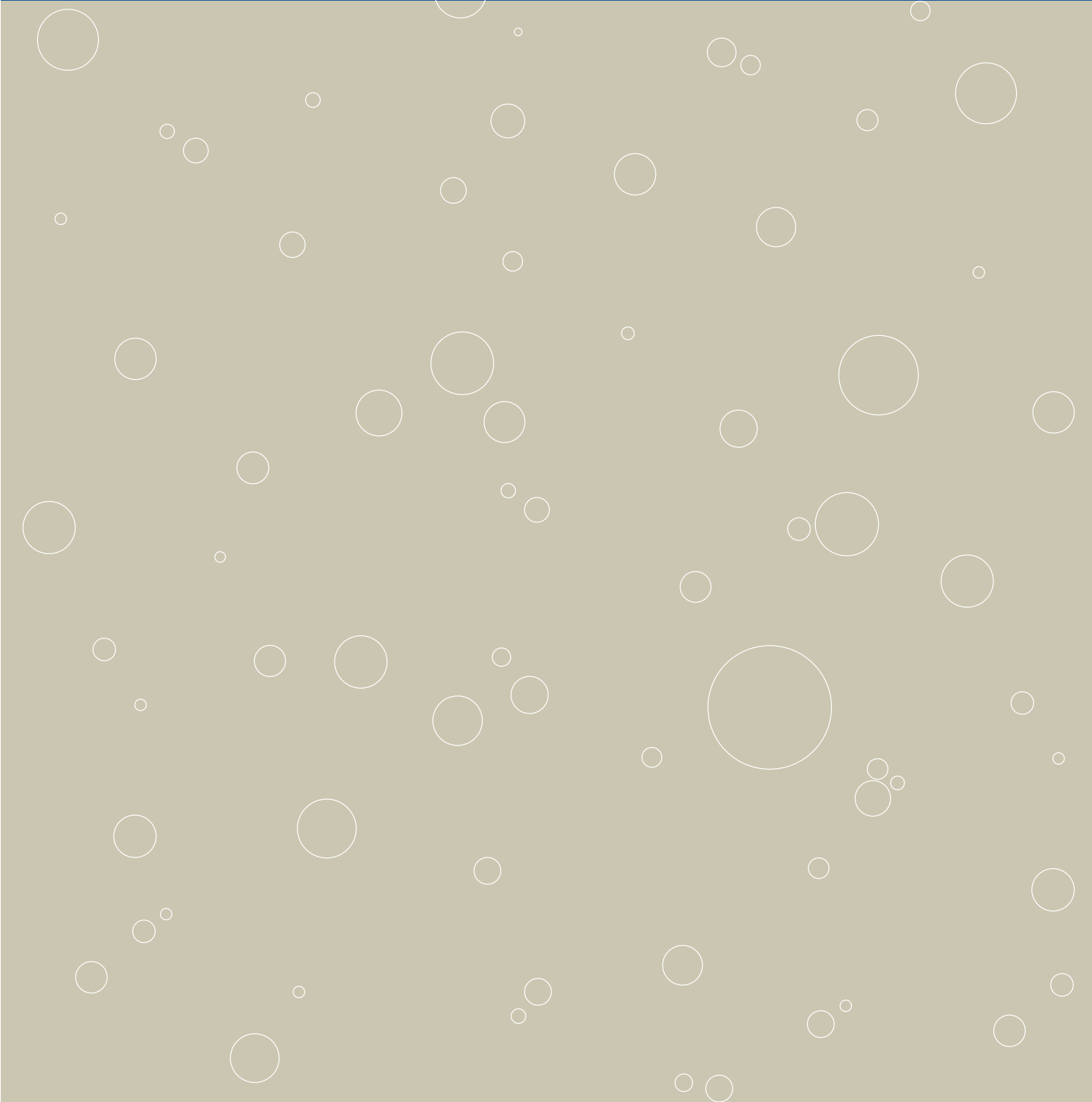
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

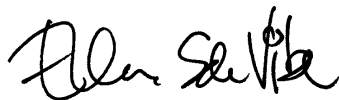
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte 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. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, legger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

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

Teknisk service

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgrill 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:

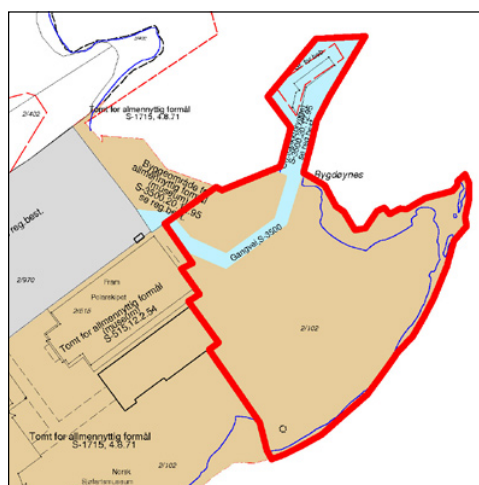
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging 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.

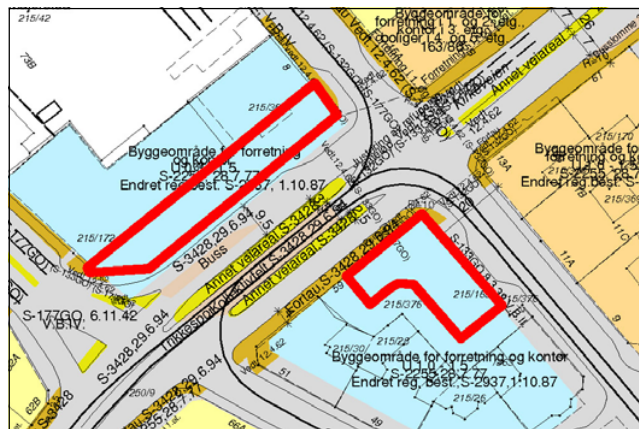
The image is a detailed regulatory plan (reguleringsplan) for an urban area. A large, irregular area is outlined in red, representing the subject of the plan. This area is primarily light blue, indicating water or a specific land use zone. Within and around this red-outlined area, there are various colored zones: yellow for roads and infrastructure, green for parks or green spaces, and orange for residential or commercial developments. Numerous text labels are scattered throughout the plan, including 'FORSLAG VÅR REF. 200512671' in several locations, 'S-3349', and '24.03.93'. The plan also shows building footprints, streets, and other urban features. The overall layout is complex, showing the integration of different land uses and infrastructure within the urban fabric.

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

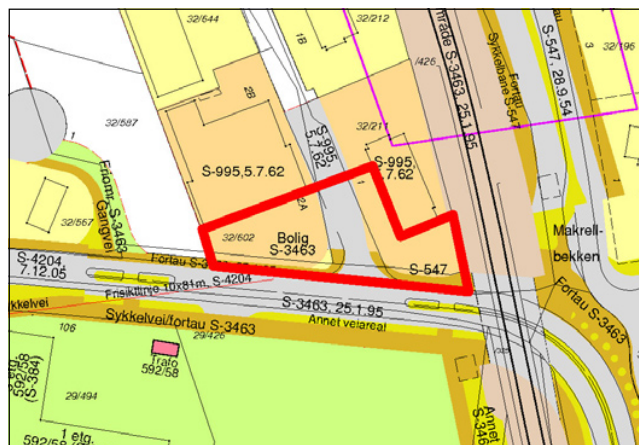


Sted: Bygdøyenes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde
– tomt for allmenntilgjengelig formål (S-1715,
vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

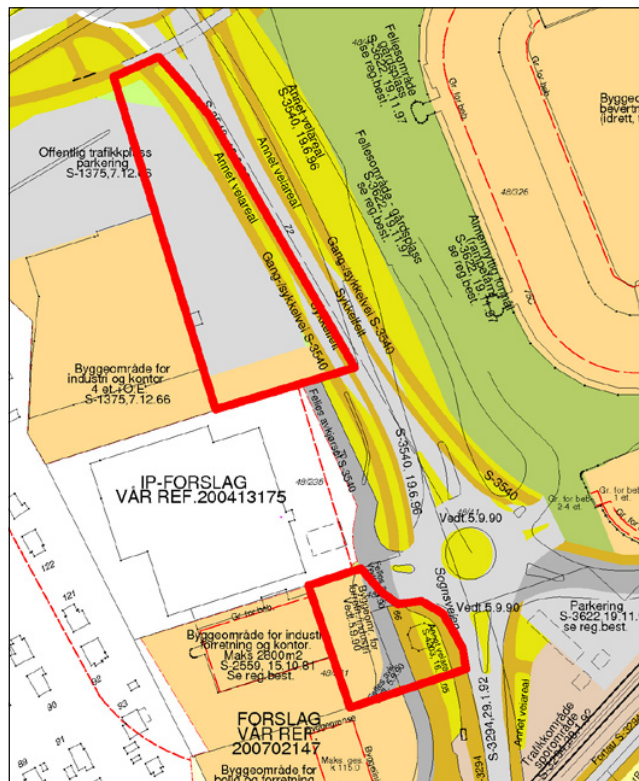
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



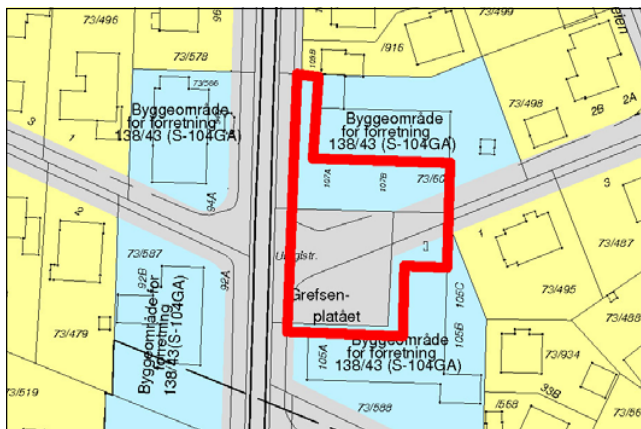
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-995, vedtatt 05.07.62 og
 S-3463, vedtatt 25.01.95)
 Grunneiere:
 Smestad Nye Handelshus AS,
 Øvre Smestad Handelshus AS



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



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

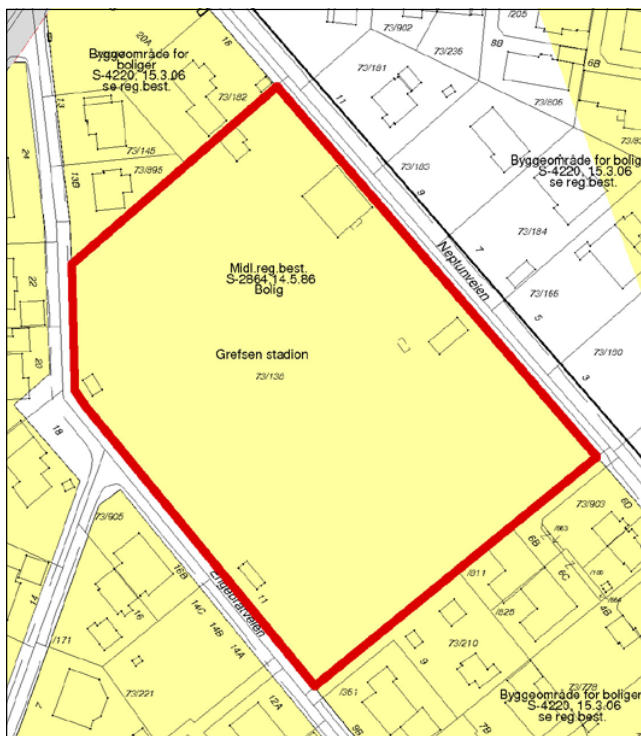


Sted: Grefsenplataet

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private



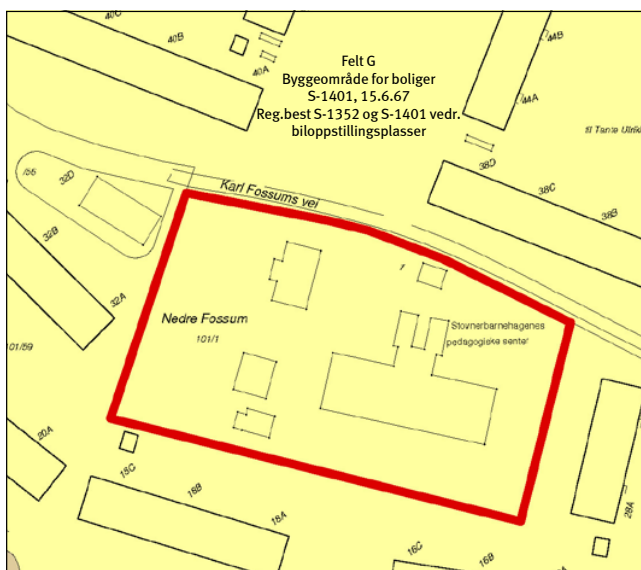
Sted: Grefsen stadion

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)

Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossom gård

Gjeldende reguleringsformål:

Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)

Grunneier:

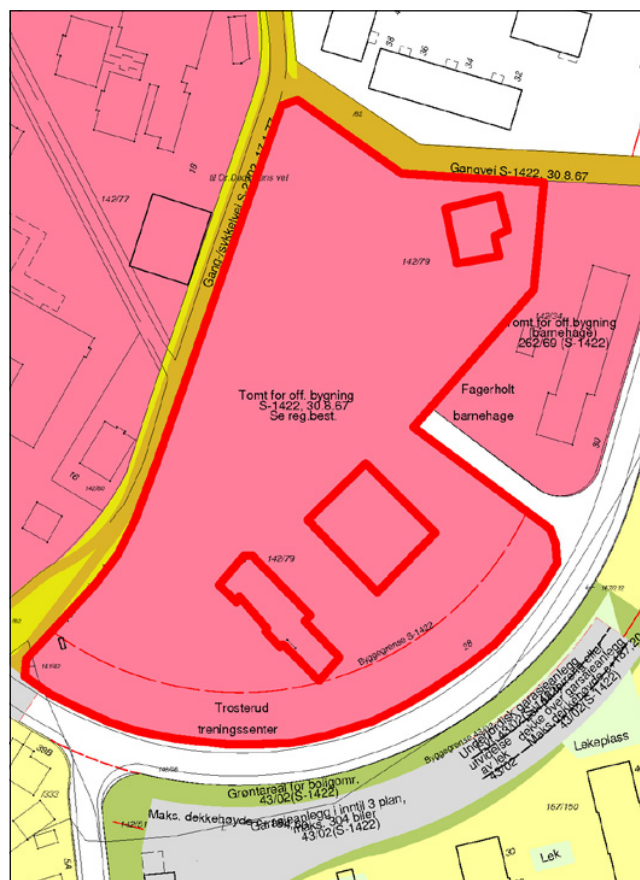
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

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

Grunneier: Oslo kommune

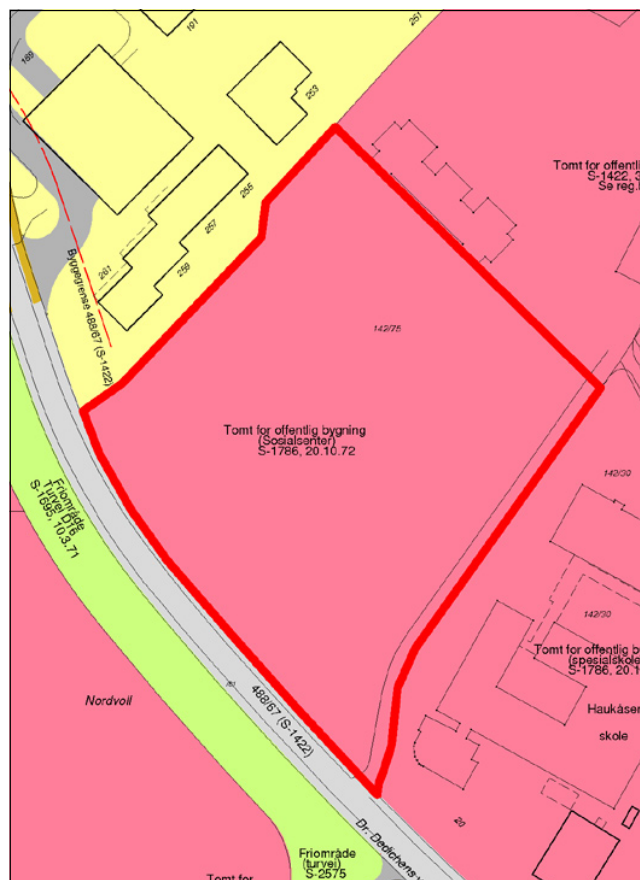


Sted: Haugerudparken

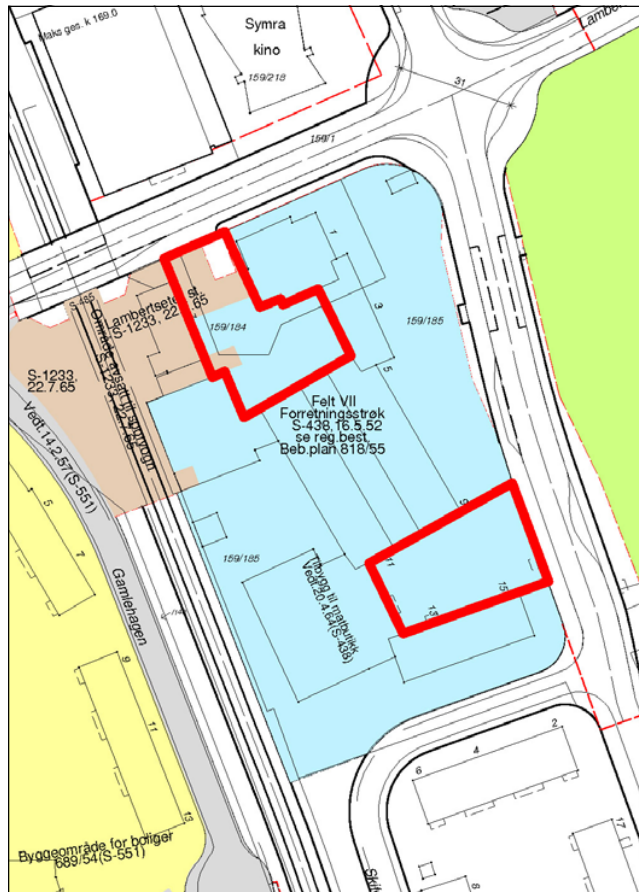
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg

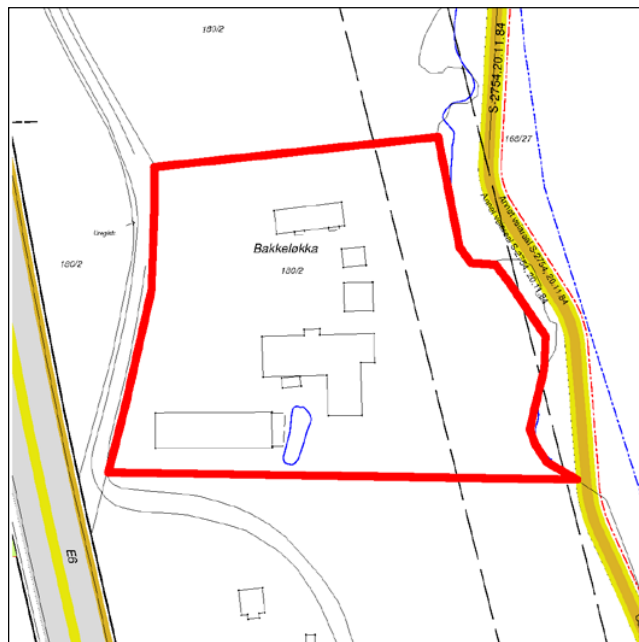
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk
(S-438, vedtatt 16.05.52) og
trafikkområde

(Lambertseter stasjon)
(S-1233, vedtatt 22.07.65)

Grunneiere:

OBOS Forretningsbygg AS,
Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka

Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert

Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde
i kommunedelplan for nærings-
korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7,
vedtatt 26.05.93)

Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

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

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

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

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

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

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

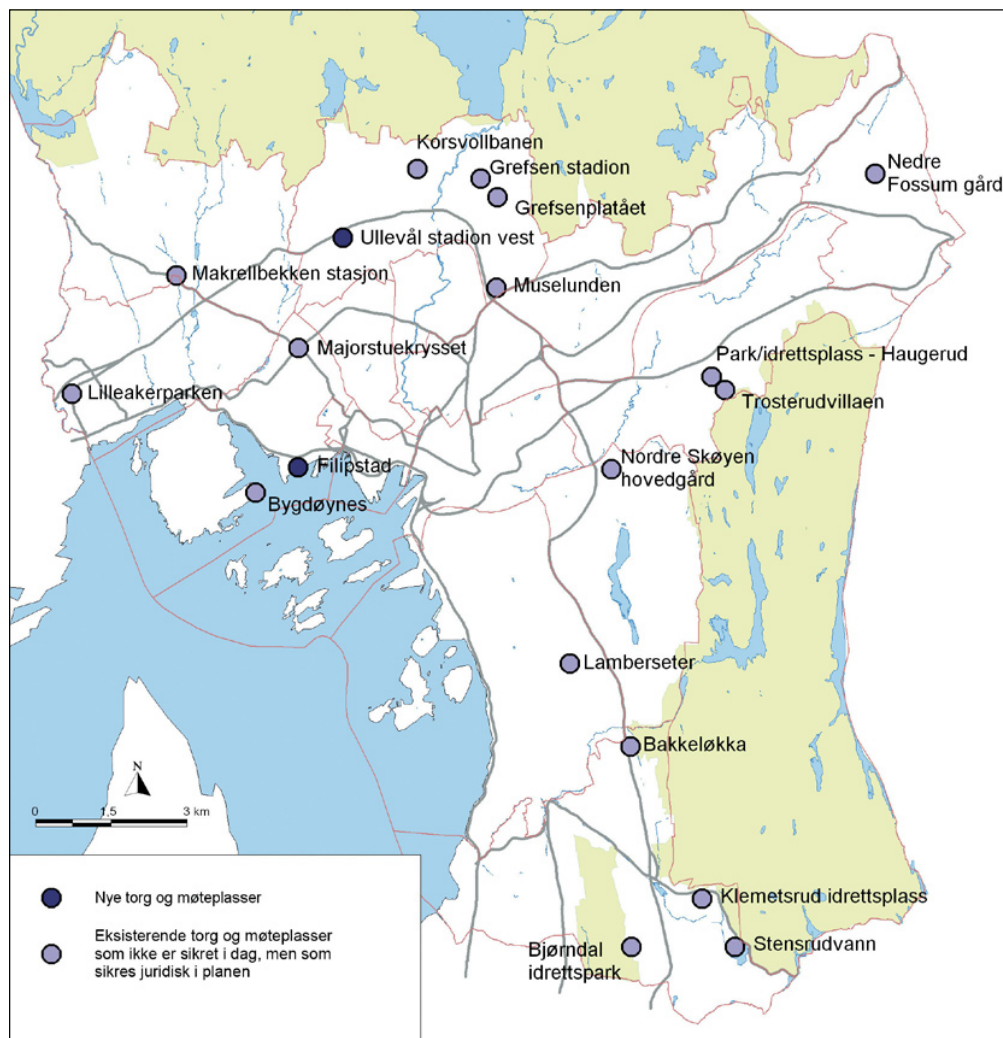
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

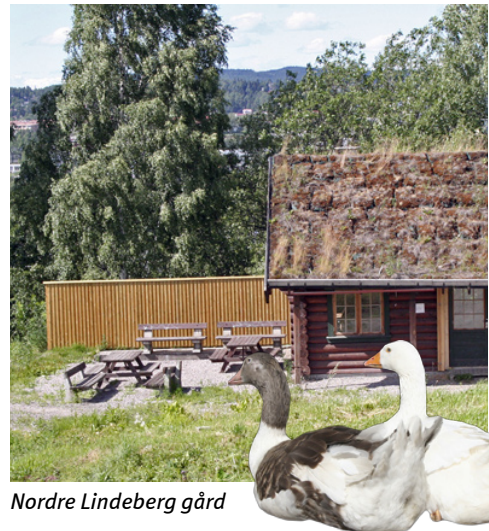


Damplassen, Ullevål

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".

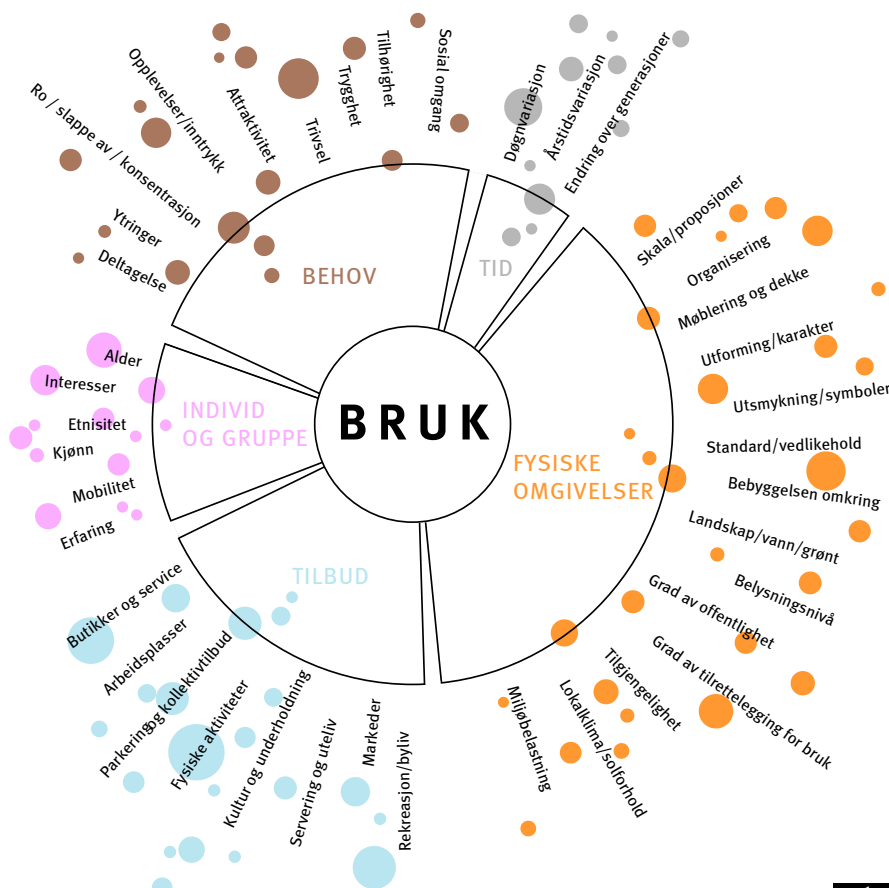
BYENS UTEROM

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

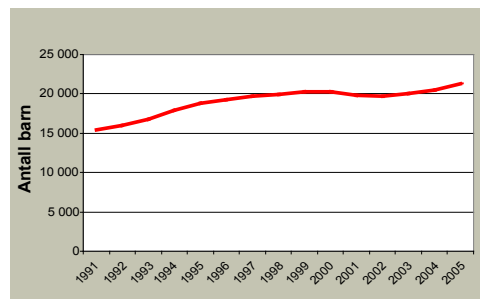
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 er grunnleggende faktorer for trivsel.

IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



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

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

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

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

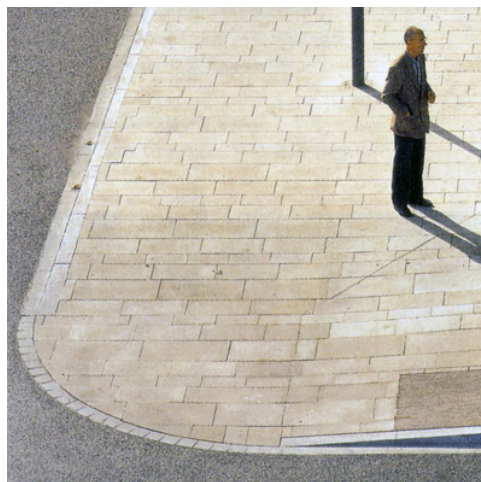
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

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

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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

Eksempler på dette er:

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

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



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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

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

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



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

Behov for nye møteplasser

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

Parkering under bakken frigjør arealer

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

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

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



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

Restarealer – potensielle møteplasser

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

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

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

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

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

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

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

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



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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE Plasser/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne sentertorg bør sikres

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

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

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

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

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan 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, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

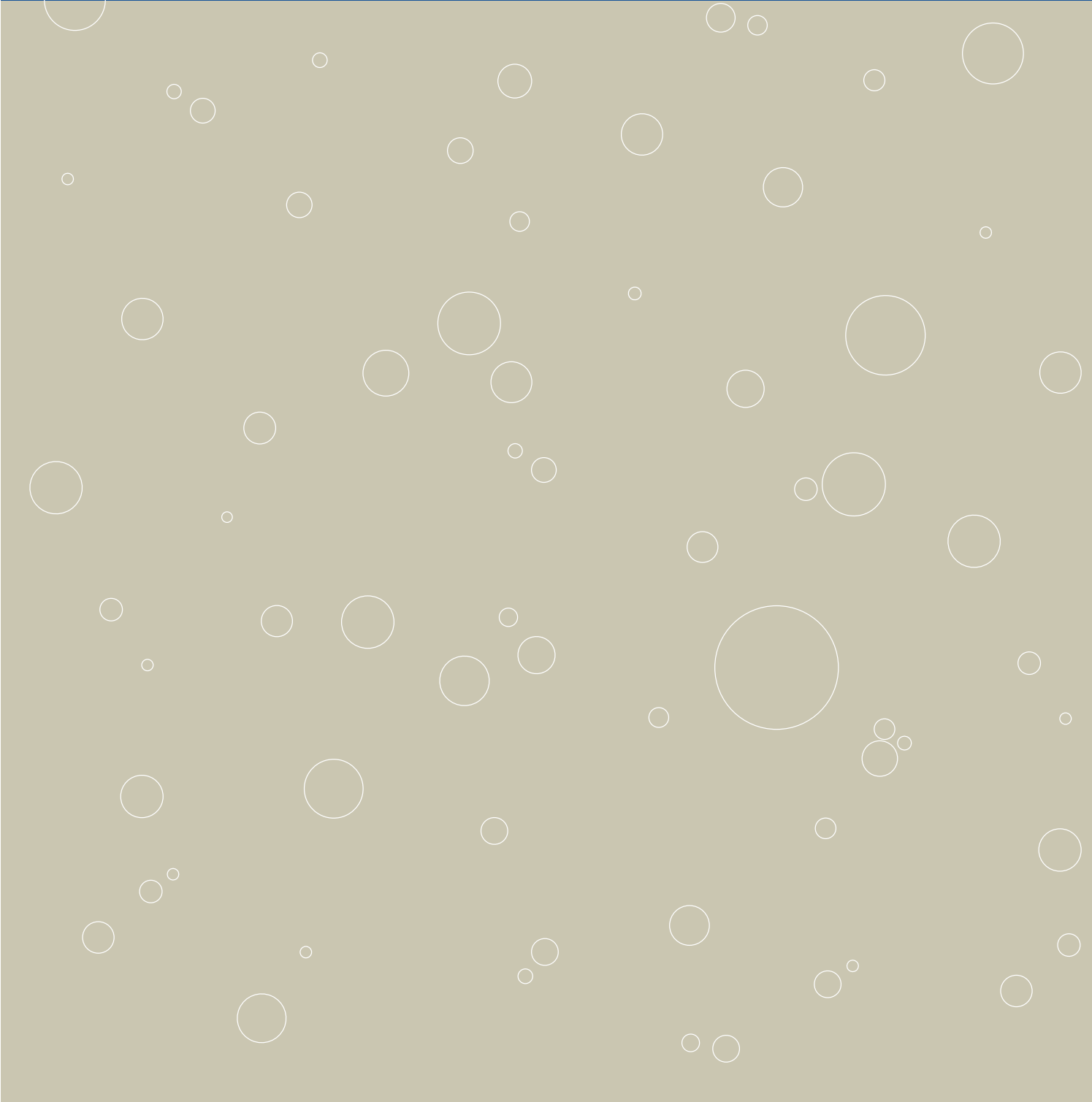
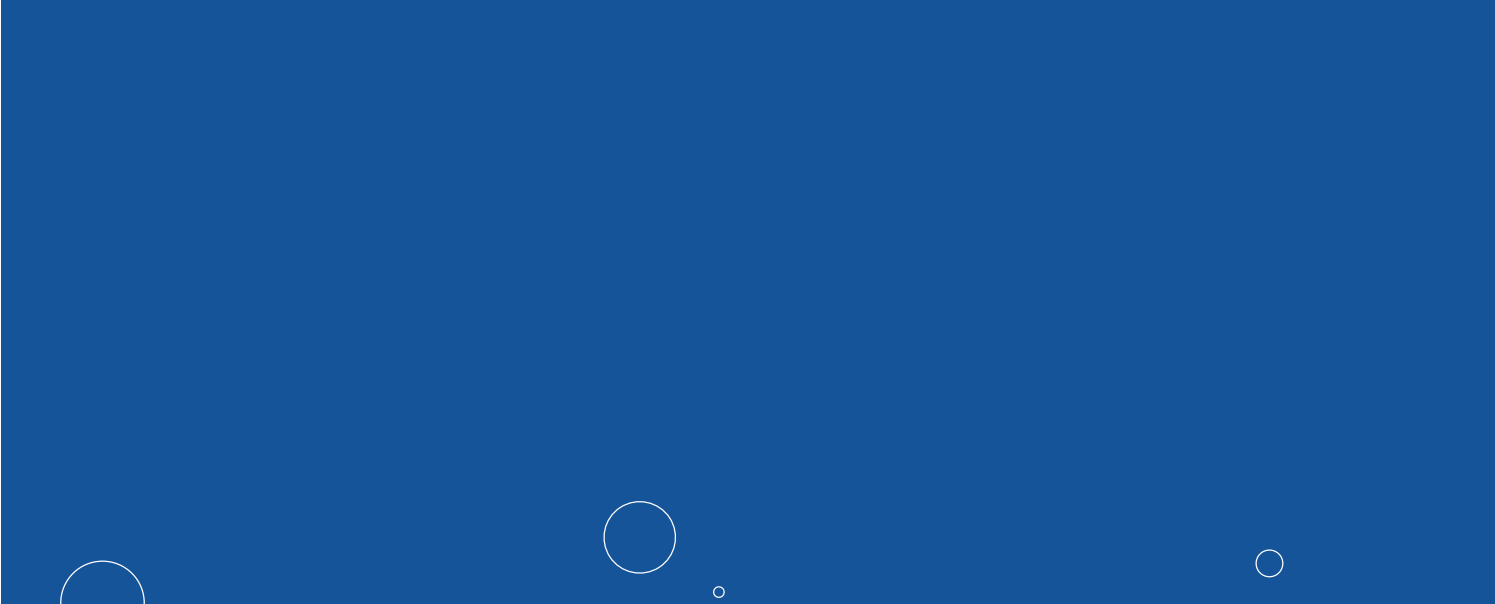
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

kdp **t+m**

kommunedelplan for torg og møteplasser





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>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

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

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Nabolagsprofil

Vesteråsveien 36 - Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	8 min 0.6 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.3 km
Røa T-bane, buss	19 min 1.4 km
Sollerud Linje 13	7 min 2.4 km
Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	9 min 4.2 km

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	18 min 1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	26 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	28 min 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

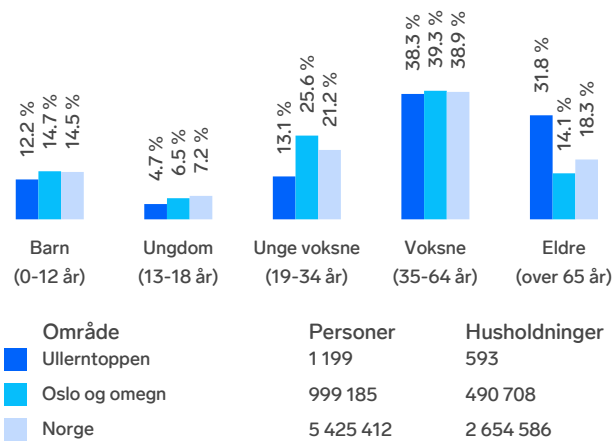
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km

Primære transportmidler

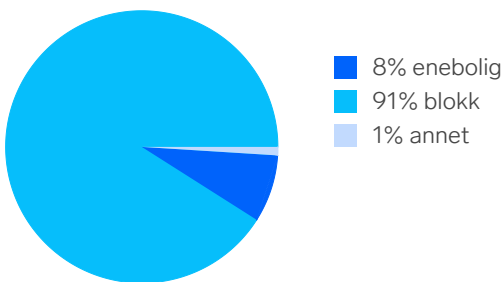
-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

-  **Støynivået**
Lite støynivå 98/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

Sport

-  Ullernåsen Boligsameie 9 min 
Fotball, lekeplass, treningsapparater m... 0.7 km
-  Lysejordet skole 12 min 
Aktivitetsshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  Basic Treningssenter 14 min 
-  Mudo Røa 14 min 

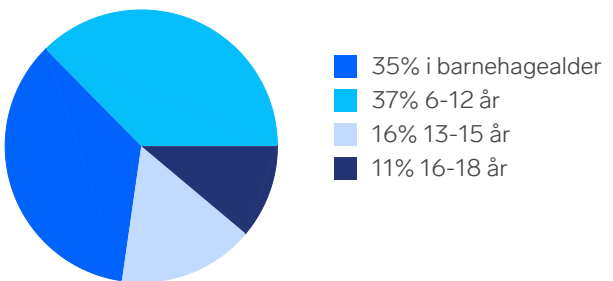
Boligmasse



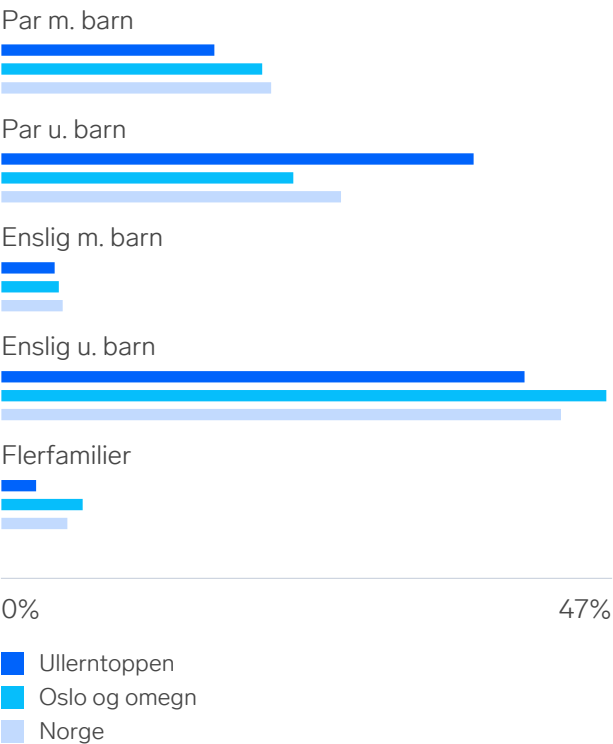
Varer/Tjenester

-  Røa Torg 18 min 
-  Apotek 1 Røa 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

