

# Tilstandsrapport



📍 Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 135, bnr. 50, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 11819-2890

Eiendomsverdi ref nr: TX5967

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



**NITO**

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

## Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Beliggende på Etterstad i Oslo kommune.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 2001.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/membran.

Heis.

Leilighet beliggende i 2. etasje med bruksareal internt på 86 m<sup>2</sup>.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

## INNHold:

Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, 3 soverom og 2 balkonger

Ekstern bod på samme plan.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

2 stk. balkongdør med isolerglass.

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

Sydvestvendt balkong på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

Rekkverk i stål med høyde på 97 cm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Malte tredører med profilert overflate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Vaskekum og blandebatteri.

- Dusjkabinett.

- Vegghengt toalett.

- Speil.

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:

- Kompaktlaminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Fliser på vegg over benkeplate.

- Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

- Komfyrvakt og waterguard.

- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert i entré.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannsbereder på 110 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

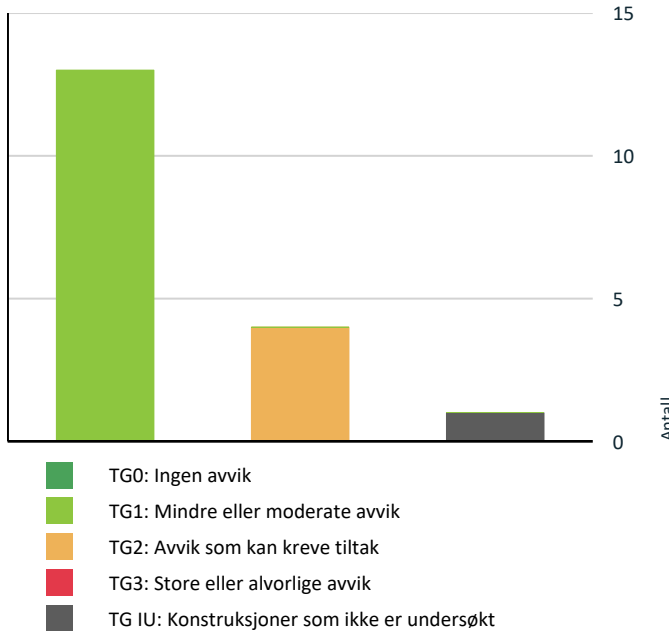
## Boligbygg med flere boenheter

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > U. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2001

### Anvendelse

Bolig.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.  
2 stk. balkongdører med isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sydøstvendt balkong på 8 m2 med utgang fra stue.  
Sydvestvendt balkong på 10 m2 med utgang fra soverom.  
Rekkverk i stål med høyde på 97 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Malte tredører med profilert overflate.

## VÅTROM

### U. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.
- Vaskekum og blandebatteri.
- Dusjkabinett.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### U. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

### U. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

### U. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

2 stk. sluk i plast og banemembran.  
Smøremembran på vegger.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



# Tilstandsrapport



## U. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## U. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

## U. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## KJØKKEN

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:

- Kompaktlaminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør-i-rør system.  
Fordelerskap er plassert i entré.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.  
Varmekabler i gulv på bad.

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?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



# Tilstandsrapport

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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?

**Nei**



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

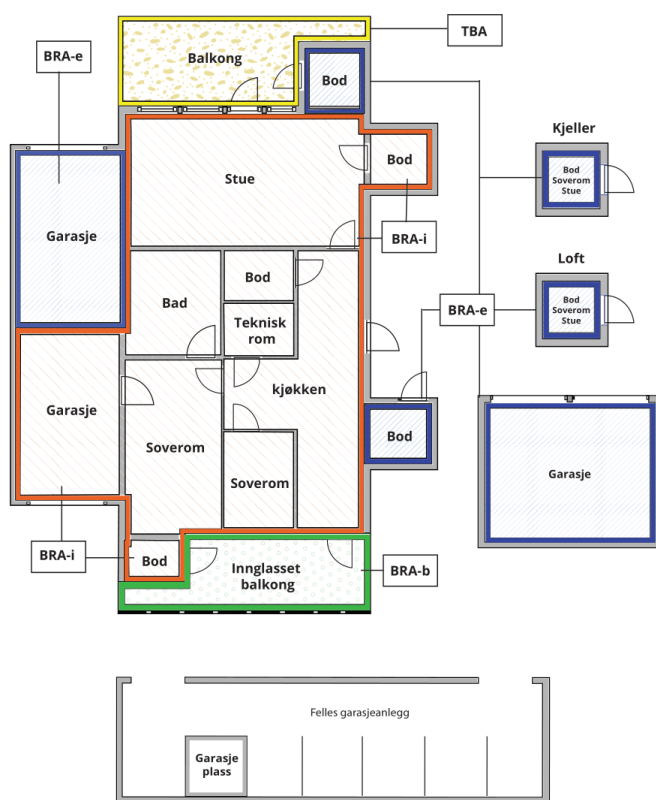
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje	86	5		91	18
Andre etasjer					
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Bod 2	
Andre etasjer		Garasje m/ladestasjon	

## Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:  
Stue, 241 cm.  
Bad, 226 cm.  
Ekstern bod, 243 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dører og vinduer er fuget.  
Avløpsrør er spylt og rensset.  
Ventilasjonskanaler er rensset.  
Balkongdør er justert etter å ha vært utett.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Bent Anders Furevik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	50		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Etterstadkroken 5 G

### Hjemmelshaver

Furevik Bent Anders, Nygård Caroline

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Etterstad i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 547 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

#### Sameie:

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

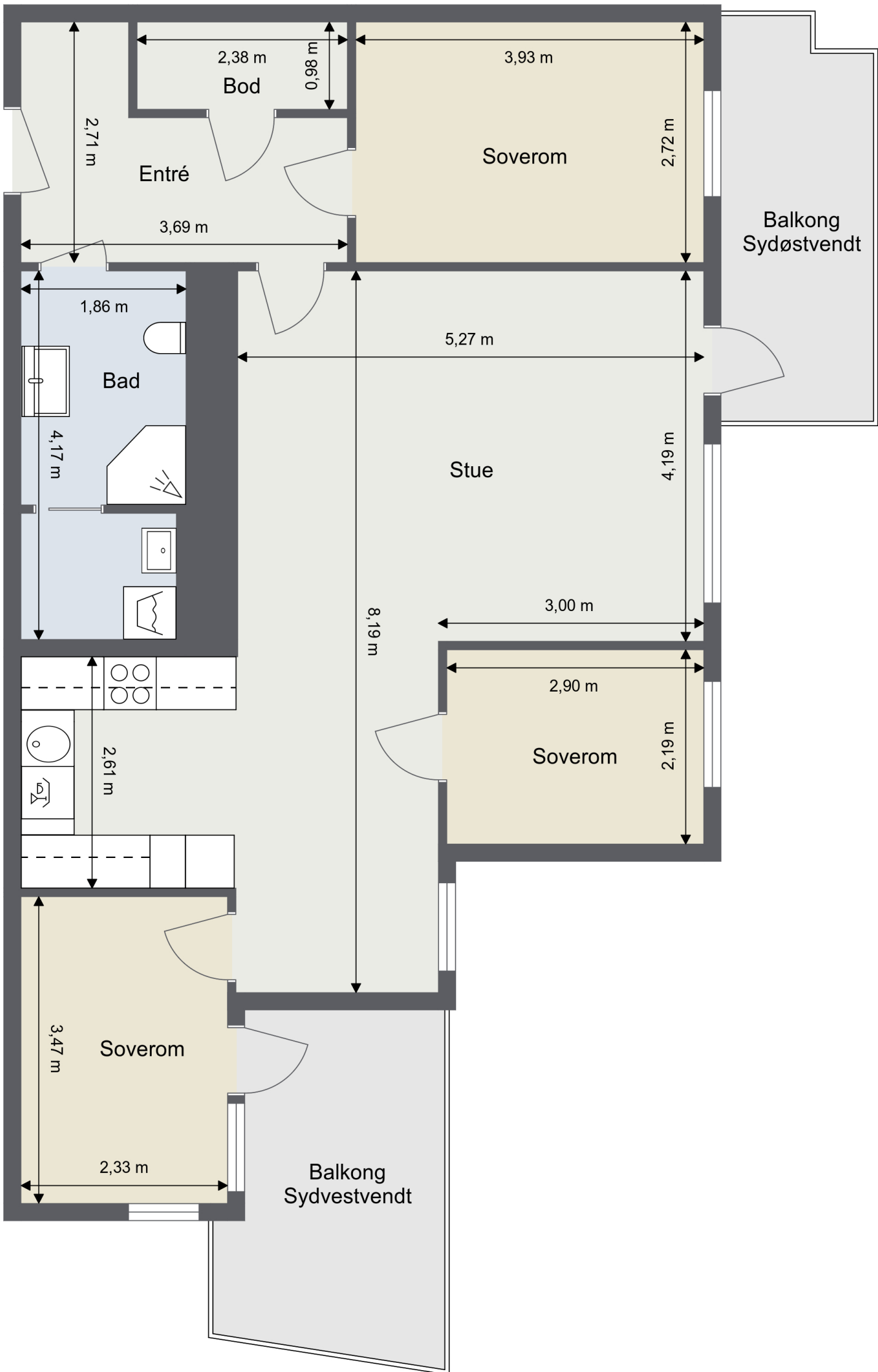
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.





Adresse

**Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO**

Dato for energimerking

**13.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-280778**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**81697175**

Gårdsnummer

**135**

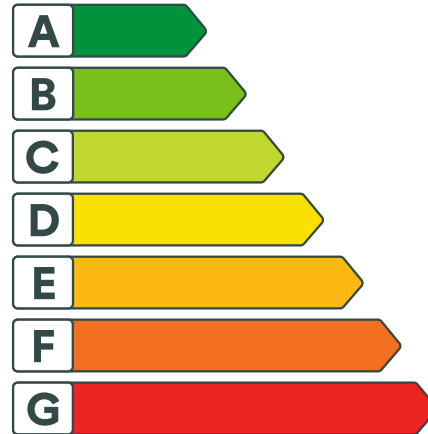
Bruksnummer

**50**

Seksjonsnummer

**4**

Bruksenhetsnummer

**U0103**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2001**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**86,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**86,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**142,55 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**142,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**12 259 kWh**



## Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO

29 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Etterstadkroken 5G

**Postadresse**

Etterstadkroken 5G

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Kjøpt 29.06.2020, overtatt 01.10.2020.

**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.

Vi har bodd her sammenhengende siden vi overtok.

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 1957741

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Furevik, Bent Anders

**Selger**

Nygård, Caroline

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Spreek i flis oppdaget i hjørnet på veggen i vaskerommet, og en på hver side av inngangsdør. (vist til taksmann)

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fuging av vinduer og balkongdører. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Selvaag bygg

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2021

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Balkongdør ble utbedret pga setning som gjorde denne vanskelig å lukke. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.



4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvaag Bygg

4.2.6 **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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Drenering utført i 2021. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vites ikke.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Forrige eier fikk satt inn ny kurs til induksjonstopp ved oppussing av kjøkken 2019.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Elektriker gruppen AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

## Rør

---

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2026
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Vedlikeholdsspyling av rør. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Waste Water AS
- 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Rens av ventilasjonskanaler. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aktiv Ventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det var en skjevhet som medførte at balkongdør var vanskelig å lukke. Balkongdøren ble utbedret i overgangen 2021/2022. Arbeidet ble gjort i regi av sameiet, så har derfor ikke egen dokumentasjon på dette.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

2025: Vepsebol i ventilasjonsåpning på barnerommet, på utsiden av filteret (ikke inne i leiligheten) . Ble fjernet av skadedyrfirma som sameiet har avtale med.

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

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Utvidelsen av sykkelveien nedenfor er planlagt å utvides videre mot Bryn.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kommende større vedlikeholdsprosjekt på garasjen, men det er så vidt jeg vet ikke vedtatt ennå. Kjenner derfor ikke detaljer.

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

### Skriv opplysningene her:

Fra forrige eiers egenerklæring: Ved bygging av kjøkkenet gjorde rørlegger feil som gjorde at det ble en liten vannlekkasje. Saken ble utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap og nytt gulv ble lagt. (2019)



## **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 70021425**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Bent Anders Furevik**

Date  
**2026-04-29**

Name  
**Caroline Nygård**

Date  
**2026-05-01**

Identification  
 Bent Anders Furevik

Identification  
 Caroline Nygård



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bent Anders Furevik  
Caroline Nygård

29/04-2026  
10:18:48  
01/05-2026  
16:10:22

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# Nabolagsprofil

Etterstadkroken 5G - Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brynseng T-bane, buss	5 min	0.3 km
Etterstadkroken Linje 37	5 min	0.4 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	6 min	0.5 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min	0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min	0.7 km

## Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	4 min	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	15 min	1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	21 min	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min	1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	20 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

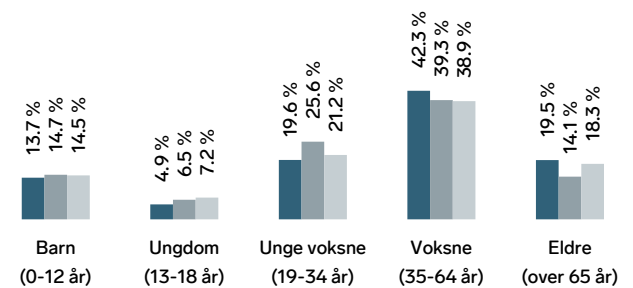
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynseng/Etterstadsletta...	2 269	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min	0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min	0.6 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min	0.6 km


## Dagligvare


Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	6 min	0.4 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	11 min	0.9 km

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

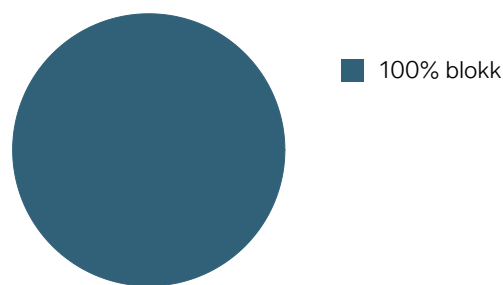
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Brynseng skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Nygård terrasse ballpl./skøytebane 7 min   
Ballspill/skøytebane 0.5 km
-  Mudo Gym Etterstad 11 min 
-  Toppform Treningssenter 13 min 

## Boligmasse




«Flott sted å bo, hyggelige mennesker og er rett ved Helsfyr t-bane stasjon.»

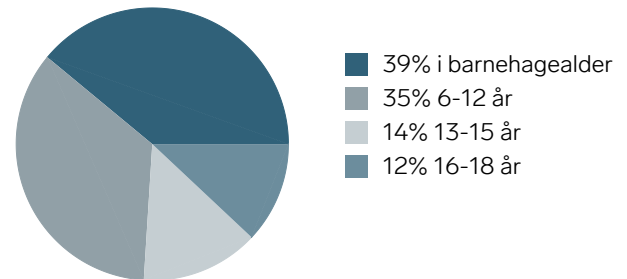
Sitat fra en lokalkjent



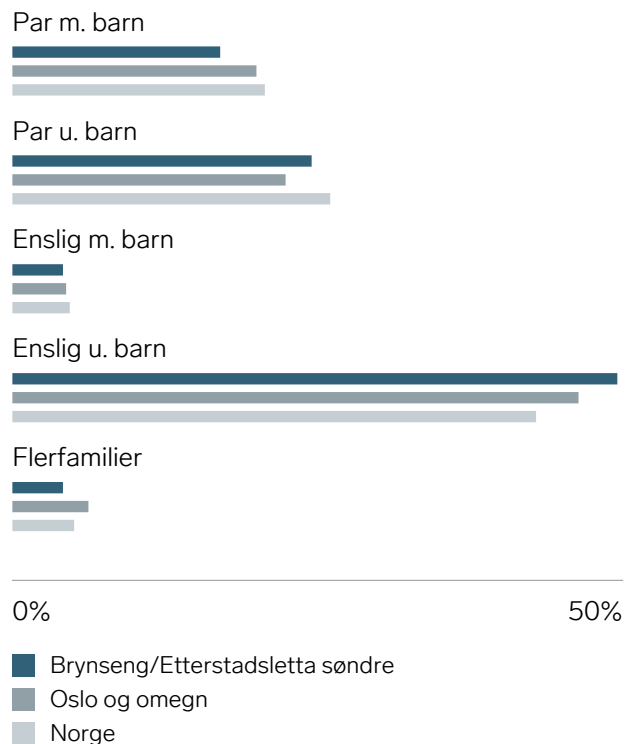
## Varer/Tjenester

-  Fyrstikkorget 15 min 
-  Fyrstikkorget Apotek 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**VEDTEKTER**  
**for**  
**ETTERSTADKROKEN VEL**

**Vedtatt på konstituerende møte den 21.05.2001**

**Endret på møte 04.02.2003**

**Endret på møte 09.06.2004**

**Endret på møte 15.10.2009**

**Endret på møte 30.06.2010**

**1.0 Medlemmer - Formål**

1.1 Medlemmer av Etterstadkroken Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Etterstadkroken 5 A og B Sameie	Gnr 135 Bnr 44, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 E og F Borettslag	Gnr 135 Bnr 45, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 C og D Sameie	Gnr 135 Bnr 46, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 A og B Borettslag	Gnr 135 Bnr 47, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 C og D Borettslag	Gnr 135 Bnr 48, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 E og F Sameie	Gnr 135 Bnr 49, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 G Sameie	Gnr 135 Bnr 50, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 H Sameie	Gnr 135 Bnr 51, i Oslo kommune.

1.2 Den enkelte seksjonseier/borettslaver representeres i Etterstadkroken Vel av sitt eierseksjonssameie/sitt borettslag. Den enkelte seksjonseier/borettslaver kan ikke selv være medlem av vellet. Medlemmene er forpliktet til å overlate til Etterstadkroken Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3 Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

- å sikre at eiendommens samlede uteareal blir holdt vedlike slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

**2.0 Vellets oppgave**

2.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal omhandlet under pkt. 1.1. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3 Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer som tilligger den enkelte eierseksjon/borettslagsleilighet som ligger på bakkeplan.

### 3.0 **Årsmøtet**

3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 15 juni og etter årsmøtet i Etterstadkroken Garasjeanlegg. Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst 20 dager. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen. Forslag til planer og budsjett må være med i innkallingen.

3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har én stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 3/4 av stemmene.

3.6 Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 2.2

3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst tre av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

### 4.0 **Styret**

4.1 Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hvert av Vellets medlemmer. Styret som er valgt til Etterstadkroken Garasjeanlegg utgjør også styret i Etterstadkroken Vel. (jfr. vedtekter for Etterstadkroken Garasjeanlegg). Styremedlemmene samt varamedlemmer oppnevnes for ett år av gangen. Navnene på

oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret før ordinært årsmøte..

- 4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.
- 4.7 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap vellet og tegner dets navn.
- 4.8 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

## **5.0 Fordeling av utgifter**

- 5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes antall boenheter. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.
- 5.3 Dersom Etterstadkroken Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

## **6.0 Diverse**

- 6.1 Bygningsmessige forhold så som for eksempel tekniske anlegg, fellesanlegg som betjener en eller flere medlemmer vedlikeholdes av medlemmene i samsvar med bestemmelsene i disse vedtektene uansett hvor disse anlegg m.m. måtte være plassert.

**7.0 Endringer av vedtektene m.v**

- 7.1** Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet med minst 3/4 av stemmene. Avvikling av ordningen med felles vedlikehold og endringer i kostnadsfordelingen medlemmene imellom, jfr. pkt. 5.1., krever enstemmighet.

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5G

Sist endret på ordinært sameiermøte, 17. april 2018  
Tilpasset og vedtatt i sameiermøtet, 20. mars 2004  
jf vedtekter for eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G, § 5.

#### 1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

”Husordensregler” har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Sameiet Etterstadkroken 5G. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

#### Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

#### Mislighold

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

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G, §9 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §27.

#### Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeid krever dette.

## **2. STYRET**

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G (§5).

Forslag til det årlige sameiermøtet:

Alle forslag som skal behandles, må være levert styret skriftlig 8 uker før sameiermøtet.

## **3. BRANNSIKRING**

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier ( korridorer, trapper og balkonger ) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

## **4. GRILLING**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere.

## **5. HUSDYR**

I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

## **6. LUFTING**

For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor. Balkong og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper og lignende.

## **7. OPPBEVARING**

For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes leilighet og/eller egen bodplass. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor eller fellesområde/fellesrom.

Gjenstander som står i fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

## **8. PARKERING**

Unødvendig kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 15 minutter, kan bli ilagt kontrollavgift og eventuelt borttaues uten varsel.

Parkering på grøntareal medfører kontrollavgift/borttauing uten varsel.

Gjester bør benytte seg av gjesteparkeringen foran blokk 5A og 5B.

Med hensyn til best mulig trivsel i nærmiljøet bør kjøring i gangveiene minimaliseres. Det er absolutt innkjøringsforbud i sameiets område/gangveier mellom kl. 23.00 og 06.00.

## **9. RO**

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Hvis noen beboere ber om det, skal lyden dempes. Ved større sammenkomster og/eller støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Ta hensyn til hverandre. Banking, boring eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 07.00 med mindre tillatelse er innhentet fra styret eller akutt situasjon oppstår.

Røyking kan oppleves som svært sjenerende, og av hensyn til naboer, anmodes alle om å unngå å røyke på balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

## **10. AVFALLSHÅNDTERING**

Søppel skal pakkes godt inn og legges i anviste søppelbeholdere. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes ordentlig igjen. Alle beholderne på området kan brukes og unngå søl i og rundt søppelbeholderne. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Dette er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene og/eller korridorene. Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettneiper, korker og lignende fra balkonger.

Papir/aviser legges i beholder for papir, glass i beholderen for glass.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass og andre pålagte kildesorteringer.

## **11. UTEAREALER**

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold. Det vil bli organisert felles dugnader. Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

## **12. NAVNESKILT PÅ POSTKASSE OG RINGEKLOKKE**

Navneskilt på postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Navneskilt til postkasser skal være originalt. Løse lapper etc. godtas ikke.

Endringer som ønskes på ringeklokketavle ved inn -/ utgangsdøren, skal legges i styrets postkasse, slik at navn ved ringeklokka er oppdatert til enhver tid.



### **13. MALING**

Følgende farger (fargekoder fra Jotun) skal brukes når det skal males på balkongtak, søyler. Dør og/eller vinduskarmer.

Balkongtak-/søyle:	NCS 6500 NB! <u>Malingen må være diffusjonsåpen</u>
Vinduskarmer:	NCS S3502B Grå
Inngangsdør til leilighet:	NCS S3500 Glans 35
Dørkarm til inngangsdør:	NCS 0502-Y Glans 35

### **14. MARKISER**

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke fargene grå eller lysblå på utvendige markiser og grå/sølvgrå på utvendig persiener i aluminium.

### **15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.**

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse -/ balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og -/ eller montere gjenstander som er sjenerende og -/ eller i kontrast med bygningens fasade utad. Søk eventuelt styret først.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Lek og unødig opphold i bodarealer, korridorer og inngangsparti er forbudt.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

**Styret**

**Etterstadkroken 5G**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5408

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5408>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bent Anders Furevik og Oddvar Ask er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 5408 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5408 Etterstadkroken 5 G Sameie.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Myrer

Vært styreleder i 2 år. Fortsetter gjerne vervet.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jagdeep Singh

Fortsetter, men er åpen for å gi plassen til andre.

- Marijn Plat

Fortsetter, men er åpen for å gi plassen til andre.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddvar Ask

Fortsetter gjerne som vara.

---

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid 2025

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G har fortsatt hatt et sterkt fokus på økonomi i 2025. Det meste har fortsatt være noe dyrere, spesielt kommunale avgifter, men strøm og tjenester.

Vi har gjennom møter og tett samarbeid med OBOS satt opp et budsjett for 2026 som ivaretar sameiets økonomi og nødvendig vedlikehold, samtidig som vi har holdt økningen i felleskostnader så lav som mulig.

Styret har styremøter etter behov og har en egen chat-gruppe der vi raskt håndterer saker og problemstillinger som dukker opp.

Styret foretrekker at all kommunikasjon med beboere foregår via Vibbo og oppfordrer alle til å laste ned Vibbo-appen for å holde kommunikasjonen enkel og ryddig. I tillegg brukes Facebook-gruppen for sameiet til enkle beskjeder. Det er viktig at beboere informerer om støyende aktivitet, slik at vi sikrer trivsel for alle som bor her.

Styret har i året som gikk hatt stort fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende prisene. Vi har blant annet utført vedlikeholdsarbeid som fasadevask, betalt ned en betydelig del av den felles gjelden og dermed oppnådd varige besparelser for sameiet. Styret har også forberedt kommende tiltak som rørspyling og nytt calling-anlegg. Mer informasjon om disse tiltakene vil komme.

Det planlegges ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2026. Styret ønsker fortsatt å se på estetiske utbedringer i fellesarealer og inngangspartier. Dette krever ikke store kostnader, og sameiet har midler til å gjennomføre det.

Nå nærmer det seg dugnad, og vi håper så mange som mulig kan delta for å gjøre utearealene så fine som mulig.

Alt i alt er styret svært fornøyd med stemningen og naboskapet i 5G. Vi håper dette fortsetter, og vi setter stor pris på alle som bidrar til å holde det trygt og fint her.

Mvh

Styret i Etterstadkroken 5G

**ETTERSTADKROKEN 5 G SAMEIE**  
**ORG.NR. 984069642, KLIENTNR. 5408**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 289	1 530 132	1 598 000	1 658 494
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 598 289</b>	<b>1 530 132</b>	<b>1 598 000</b>	<b>1 658 494</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 229	-6 007	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-97 420	-92 970	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-9 788	-12 826	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-74 054	-43 629	-239 000	-240 860
Forsikringer		-109 489	-101 909	-126 000	-141 120
Kommunale avgifter	7	-365 324	-336 108	-384 000	-403 560
Energi/fyring	8	-24 062	-21 585	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 285	-77 254	-68 000	-70 040
Andre driftskostnader	9	-288 669	-179 936	-196 000	-204 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 128 010</b>	<b>-974 913</b>	<b>-1 268 000</b>	<b>-1 319 470</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>470 279</b>	<b>555 219</b>	<b>330 000</b>	<b>339 024</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	72 001	74 197	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-218 758	-236 510	-229 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-146 757</b>	<b>-162 313</b>	<b>-224 000</b>	<b>-224 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>323 522</b>	<b>392 906</b>	<b>106 000</b>	<b>115 024</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		323 522	392 906		

**ETTERSTADKROKEN 5 G SAMEIE**  
**ORG.NR. 984069642, KLIENTNR. 5408**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Driftskonto OBOS-banken		644 683	481 951
Sparekonto OBOS-banken		1 139 828	2 069 542
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 784 581</b>	<b>2 551 528</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 581</b>	<b>2 551 528</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-217 310	-540 831
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-217 310</b>	<b>-540 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 962 175	3 060 665
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 962 175</b>	<b>3 060 665</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 025	20 536
Leverandørgjeld		12 934	9 925
Påløpte renter		757	1 268
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 716</b>	<b>31 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 784 581</b>	<b>2 551 528</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2026

Styret i Etterstadkroken 5 G Sameie

Bjørn Myrer/s/

Jagdeep Singh/s/

Marijn Plat/s/

## 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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 204 101
Fibernet	64 380
Renter/avdrag	329 808
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 598 289</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 229
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 229</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 759
Drift/vedlikehold VVS	-5 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 987
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-74 054</b>

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-224 481
Renovasjonsgebyr	-140 843
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-365 324</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 062
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-24 062</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-2 656
Renhold ved firmaer	-139 033
Andre driftskostnader	-676
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-143 623
Bank- og kortgebyr	-2 640
Øreavrundning	15
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-288 669</b>

**NOTE 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 715
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 286
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>72 001</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-218 758
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-218 758</b>

**NOTE 12****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 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Opprinnelig 2021

-3 472 920

Nedbetalt tidligere

412 255

Nedbetalt i år

1 098 490

-1 962 175

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 962 175**

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 11:10:42 UTC



QES

bankID



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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

13 av 16

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

Selskapsnummer: 5408 Selskapsnavn: SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Bent Anders Furevik og Oddvar Ask er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Bjørn Myrer

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Jagdeep Singh

Marijn Plat

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Oddvar Ask



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5408

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5408>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oddvar Ask og Bent Anders Furevik er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5408 Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning\_5408.pdf.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odvar Ask

## Styrets årsrapport

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G har fokusert på økonomi i 2024. Det meste har blitt dyrere, spesielt kommunale avgifter, men også lån, strøm og tjenester har blitt dyrere.

Vi har gjennom møter og tett samarbeid med OBOS satt opp et budsjett for 2025 som ivaretar sameiets økonomi samt nødvendig vedlikehold, samtidig som vi har holdt økning av felleskostnader så lavt som mulig.

Styret har styremøter etter behov og har en egen chat-gruppe hvor vi håndterer saker og problemstillinger som dukker opp.

Styret foretrekker at kommunikasjon med beboere foregår via Vibbo og oppfordrer alle til laste ned Vibbo-appen for å holde kommunikasjonen så enkel og ryddig som mulig. I tillegg til dette brukes Facebook-gruppen for sameiet til enkle beskjeder mellom beboer. Vi opplever at beboerne er flinke til å melde i fra om støy og andre forhold som må tas tak i.

Styret har i året som gikk, og vil i året som kommer, ha mye fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende prisene. Det planlegges ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2025.

Styret ønsker å se på hvordan vi kan utføre estetiske utbedringer i fellesareal og inngangsparti. Dette trenger ikke koste så mye og sameiet har midler til dette. Vi ser også på nytt nøkkel- og låsesystem. Mer info om dette kommer.

Nå er det ikke lenge til dugnad og vi håper så mange som mulig kan delta for å gjøre utearelene så fine som mulig.

Alt i alt er styret fornøyd med stemningen og naboskapet i 5G. Vi håper dette fortsetter, og vi setter stor pris på de som bidrar til å holde det trygt og fint her.

**SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G**  
**ORG.NR. 984 069 642, KUNDENR. 5408**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 530 132	1 389 624	1 530 000	1 598 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 530 132</b>	<b>1 389 624</b>	<b>1 530 000</b>	<b>1 598 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 280	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 007	-7 151	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 970	-88 415	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-12 826	-9 286	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-43 629	-134 396	-217 000	-239 000
Forsikringer		-101 909	-95 241	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-336 108	-289 746	-334 000	-384 000
Energi/fyring		-21 585	-26 195	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 254	-107 864	-65 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-179 936	-173 840	-184 000	-196 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-974 913</b>	<b>-1 023 413</b>	<b>-1 164 000</b>	<b>-1 268 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>555 219</b>	<b>366 211</b>	<b>366 000</b>	<b>330 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	74 197	53 885	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-236 510	-214 936	-232 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162 313</b>	<b>-161 051</b>	<b>-227 000</b>	<b>-224 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>392 906</b>	<b>205 160</b>	<b>139 000</b>	<b>106 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		392 906	205 160		

**SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G**  
**ORG.NR. 984 069 642, KUNDENR. 5408**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	47 841
Driftskonto OBOS-banken		481 951	278 866
Sparekonto OBOS-banken		2 069 542	1 997 354
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 551 528</b>	<b>2 324 061</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 551 528</b>	<b>2 324 061</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12,13	-540 831	-933 738
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-540 831</b>	<b>-933 738</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 060 665	3 155 538
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 060 665</b>	<b>3 155 538</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 536	60 509
Leverandørgjeld		9 925	13 162
Påløpte renter		1 268	20 631
Påløpte avdrag		0	7 959
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 694</b>	<b>102 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 551 528</b>	<b>2 324 061</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G

Bjørn Myrer/s/

Jagdeep Singh/s/

Marijn Plat/s/

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 135 944
Renter/avdrag	329 808
TV/Internett	64 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 530 132</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 826

**SUM KONSULENTHONORAR -12 826****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg -43 629

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -43 629****NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -201 971

Renovasjonsavgift -134 136

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -336 108****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy -1 986

Renhold ved firmaer -60 573

Andre fremmede tjenester -751

Trykksaker -360

Porto -75

Kontingenter (Etterstadkroken Vel, Etterstad Vel og Alnaelvas Venner) -113 544

Bank- og kortgebyr -2 647

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -179 936****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank 73 967

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 230

**SUM FINANSINNTEKTER 74 197****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter -236 454

Renter på leverandørgjeld -56

**SUM FINANSKOSTNADER -236 510****NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap -540 831

**SUM ANNEN EGENKAPITAL -540 831**

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-3 472 920

Nedbetalt tidligere

317 382

Nedbetalt i år

94 873

---

-3 060 665**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 060 665****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****35**

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Hodne, Bente**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 21:16:55 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.25

Selskapsnummer: 5408 Selskapsnavn: SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Oddvar Ask og Bent Anders Furevik er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Odvar Ask



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

EIENDOMSMEGLERNE AS  
v/Fredrik Markeland  
Devikveien 11, 1394 NESBRU  
E-post: fm@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260122 . Vår ref.: 5408-1-7203

Dato: 13.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Etterstadkroken 5 G Sameie  
Organisasjonsnr: 984069642  
Seksjonseier: Furevik, Bent Anders  
Medeier: Nygård, Caroline  
Leilighetsnummer: 7203  
Adresse: Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO  
Seksjonsnummer: 4  
Gnr. 135  
Bnr. 50

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1957741.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Kategori felleskostander øker 6% fra 01.01.2025 01.01.2026: 5% økning av kat. felleskostand

Sameiet er forpliktet til å være medlem i Etterstadkroken Vel. Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, <http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/>. Et gult parkeringskort må ligge godt synlig i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtagelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert. En del sameiere har kjøpt garasje plass i Etterstadkroken Garasjelag. (Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egne giro for garasjeleie). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/169 av gnr 435 bnr 1 eller ideell 1/134 andel av gnr 435 bnr 2). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207934496
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 942 995,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 822,03,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag	1 165,00	
Felleskostnader	4 472,03	
Fibernet	185,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforsporsel@obos.no](mailto:restanseforsporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 049,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 263,-
Annen formue:	73 915,-
Gjeld:	83 089,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207934496
Restsaldo:	82 276,41
Kapitalkostnader:	739,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 276,41,-, 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 Martina Helene Baldacchino pr. e-post: [martina.helene.baldacchino@obos.no](mailto:martina.helene.baldacchino@obos.no) eller telefon: 22 86 54 36.

##### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Myrer, e-post: etterstadkroken5g@styrerommet.no

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

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Organisasjonsnummer: 984069642

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mars kl. 09:00 til 24. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 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.

### Forslag til vedtak:

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Oddvar Ask og Bent Anders Furevik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odvar Ask (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odvar Ask

Martina Helene Baldacchino/s/  
Møteleder

Oddvar Ask/s/  
Protokollvitne

Bent Anders Furevik/s/  
Protokollvitne

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Organisasjonsnummer: 984069642

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bent Anders Furevik og Oddvar Ask er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Myrer (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Myrer

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marijn Plat (9 stemmer)

Jagdeep Singh (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marijn Plat

Jagdeep Singh

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Oddvar Ask (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oddvar Ask



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5451

ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

# Velkommen til årsmøte i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

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:

10. juni 2025 kl. 18:00, Brynseng skole.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Orientering: Rehabilitering av garasje
6. Orienteringssak: Presentasjon av forslag til nye vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG**

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 Helge Aamot fra OBOS som møteleder og referent.

**Forslag til vedtak**

Helge Aamot er møteleder og referent.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5451 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5451 Etterstadkroken Garasjelag.pdf

---

Sak 5

## Orientering: Rehabilitering av garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Olav Ødegård orienterer.

Forslag til vedtak

Styrets orientering tas til etterretning.

---

Sak 6

## Orienteringssak: Presentasjon av forslag til nye vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet et forslag til reviderte vedtekter. Dette arbeidet har vært nødvendig for å tilpasse oss ny lovgivning, effektivisere driften og styrearbeidet.

Helge Aamoth, fra OBOS, vil presentere de foreslåtte endringene i vedtektene. Presentasjonen vil gi en oversikt over de viktigste justeringene og bakgrunnen for disse. Det vil også bli anledning til å stille spørsmål etter presentasjonen.

Det gjøres oppmerksom på at de fremlagte vedtektene vil bli behandlet og vedtatt på et ekstraordinært årsmøte som vil bli innkalt på et senere tidspunkt. Hensikten med denne orienteringssaken er å gi medlemmene en tidlig mulighet til å sette seg inn i forslaget før den formelle beslutningen tas.

## Forslag til vedtak

Styrets orientering om forslag til nye vedtekter tas til etterretning.

## Vedlegg

3. 5451 Forslag nye vedtekter Etterstadkroken Garasjelag.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har tidligere vært på 140.000 NOK

### Styrets innstilling

Styret foreslår index justering av styrehonorar til kroner 144.500,- NOK

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 144.500 NOK

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johannes Svilosén

#### Valg av 1 nestleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Mats Møller Christensen

#### Valg av 6 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Myrer
- Espen Nagvik
- Knut Erik T. Skarberg
- Magne Nordås

- Thom Aadne Nilsen
- Tommy Solem Faugli

**Valg av 8 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Åsegaard
  - Jagdeep Singh
  - Joachim R. Solheim
  - Magnus Nyborg
  - Mats Håkon Kristiansen
  - Mohamed Saraliew
  - Shervin Asgari
  - Torild Olufsen
-

# Styrets årsrapport

## Innledning

Siden forrige årsmøte har styret bestått av:

- Styreleder: Johannes Svilosen, 5AB
- Nestleder: Mats M. Christensen, 5EF
- Styremedlem: Knut Erik Tvedt Skarberg, 5CD
- Styremedlem: Bjørn Myrer, 5G
- Styremedlem: Magne Nordås, 5H
- Styremedlem: Thom Aadne Nilsen, 7AB
- Styremedlem: Tommy Faugli, 7CD
- Styremedlem: Espen Nagvik, 7EF

Styret Etterstadkroken Garasjelag, org. 990 252 432, kan kontaktes på Vibbo eller mail: etterstadkrokengarasje@styrommet.no

Etterstadkroken vel består av åtte styremedlemmer, en fra hver boligselskap i Etterstadkroken 5-7.

Regnskapsførsel føres av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 14 styremøter siden forrige årsmøte.

Styret har hatt hovedfokus på rehabilitering av garasje gulv i begge garasjeanlegg. Utover det har styret jobbet med å reforhandle avtaler og med deling av styrene i Etterstadkroken vel og Etterstadkroken Garasjelag, som vedtatt på tidligere årsmøter.

I 2024 har styret gjennomført fire befaringer med ulike aktører for innhenting av tilbud til rehabilitering av garasjegulv. Pga. ulike tilbakemeldinger valgte styret å engasjere Ødegård og Lund AS for å gjennomføre en grundigere tilstandsanalyse. Dette vil gi styret et bedre grunnlag for korrekt kontraktsinngåelse med entreprenør. Olav Ødegård vil være til stede ved oppstart av årsmøtet for å redegjøre for de funn som er gjort.

I året som har gått har styret hatt flere uforutsette utfordringer som har ført til tidkrevende arbeid. Styret har avdekket to store forhold som har tatt mye av styrets tid og kapasitet:

- Feil avdekket på ladeanlegget for elbil: Etterstadkroken Garasjeanlegg sitt elbil ladeanlegg er tilkoblet Etterstadkroken 5CD og 7CD sine strømmåler. Hvilket betyr at nevnte boligselskap har betalt for strøm til anlegget siden oppstart i 2018/2019. Det jobbes fortsatt med en omkobling og styret er forent om at nevnte boligselskap skal kompenseres. Det er tett dialog mellom Etterstadkroken Garasjelag og styrene i 5- og 7 CD. Lefdal, som utførte jobben med å etablere anlegget, har tatt på seg ansvaret for feilretting. De venter p.t. på svar fra Elvia for tillatelse til å etablere en ny måleenhet. Styret har satt ned en egen arbeidsgruppe som følger opp saken. Styret har fattet vedtak om å betale strømregningene til 5- og 7 CD f.o.m. juni 2025 og frem til en permanent løsning foreligger.
- Brannporter: Garasjeanlegget er seksjonert med brannporter inn til nederste plan i begge garasjene. Det er ikke avdekket noen avtaler om kvalifisert kontroll (som er pålagt) og det har formentlig ikke vært utført kontroll eller vedlikehold av portene siden etablering i år 2000. Schneider (som har kontroll av brannalarmanlegget) var ikke klar over portene og har ikke testet oppkobling. Firesafe AS tar seg nå av utbedring. Viser til avsnitt om brannavtale.

## **Deling av styrene**

Nestleder, Mats Christensen, har fulgt opp saken vedtatt på årsmøtet. Det har vært snakket med flere potensielle leverandører, men kun lyktes med å komme i kontakt med en som kunne levere på forespørsel etter utarbeidet kravspesifikasjon.

Helge Aamot v/OBOS har utarbeidet forslag til nye vedtekter for Etterstadkroken Garasjelag og Etterstadkroken vel. Aamot vil være til stede på årsmøtet som for redegjørelse om arbeidet og behovet for nye vedtekter.

Styret legger opp til ekstraordinært årsmøte for vedtektsendring på et senere tidspunkt.

## **Brannavtale**

Det er inngått ny totalavtale med Firesafe som har oppstart 01.01.2026. De tar over kontroll, service og utbedring av samtlige branntekniske installasjoner i Etterstadkroken. Det er inngått en avtale med Etterstadkroken Garasjelag som omfatter brannporter, markeringslys og manuelt slukkeutstyr. (I tillegg er det en avtale med Etterstadkroken vel som omfatter brannalarmanlegg og røykluker.) Løpende avtaler med Schneider, Velux BRAMO og NOHA sies opp.

## **Markeringslys**

Vi har avtale ned NOHA på manuelt slukkeutstyr. Under styrets befaring og ettersyn i garasjen ble det avdekket flere alvorlige avvik på markeringslys. Styret fikk dette utbedret omgående. Avtalen med NOHA ble utvidet til og å gjelde markeringslys. Denne sies opp etter årets kontroll er utført.

## **Ventilasjon**

Etterstadkroken vel har sagt opp felles avtale med Bravida. Etterstadkroken Garasjelag har inngått ny avtale med Bravida til redusert pris. Bravida har flere anbefalinger til utbedringer av ventilasjon i garasjene de kommende årene som styret må vurdere fortløpende.

## **Videoovervåkning**

Systemet er deaktivert og det er ingen videoovervåkning i garasjene p.t. Vi betalte over 170.000 NOK pr. år. og kvaliteten var dårlig. Utstyret som henger igjen eies nå av garasjelaget. Styret vil sørge for at overvåkning blir aktivert ved selv å kjøpe inn utstyr for en oppgradering og sørge for egen drift.

## **Elbillading**

Ladeanlegget har p.t. 132 ladere fordelt på Garasje 5 og 7. Lefdal står for installasjon og service på ladere og anlegget. Laderen som skal benyttes er Zaptec Pro, dette fordi alle ladere og anlegget skal kommunisere med hverandre. Lader skal bestilles gjennom styret.

Til fakturering benytter vi oss av Charge 365. Vi har hatt noen utfordringer med at Charge 365 fikk nye eiere og dermed både ny app og ny administrasjonsportal. Hovedutfordringen er at det ikke er mulig å sette prisen så denne følger strømprisen time for time. Noe som medfører mye ekstra arbeid for styret, da vi må justere prisen opp mot mottatte fakturaer fra strømselskap og netteier hver måned. Styret ser på en annen aktør som har mulighet til å koble ladeanlegget opp mot spotpris. Den aktuelle aktøren vil da også stå for support av anlegget, slik at det blir et sted å kontakte for brukerne av anlegget.

## **Fremtidige planer**

- Rehabilitering av garasje gulv
- Behov for utbedring av ventilasjon
- Brannporter
- Utskiftning av manuelt slukkeutstyr
- Utbedring av markeringslys
- Utbedring og vedlikehold av kjøreport

**ETTERSTADKROKEN GARASJELAG**  
**ORG.NR. 990 252 432, KUNDENR. 5451**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 499 850	1 090 800	1 289 000	1 837 000
Andre inntekter	3	180 503	283 720	250 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 680 353</b>	<b>1 374 520</b>	<b>1 539 000</b>	<b>2 087 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 500	-21 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-144 500
Revisjonshonorar	6	-10 102	-12 025	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-38 873	-36 968	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	7	-16 531	-15 648	-15 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-233 967	-328 847	-940 000	-1 379 000
Forsikringer		-127 710	-113 138	-129 000	-155 000
Energi/fyring		-399 941	-525 099	-650 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-12 416	-2 000	-2 000
Andre driftskostnader	9	-122 944	-222 459	-209 000	-103 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 109 806</b>	<b>-1 414 930</b>	<b>-2 154 500</b>	<b>-2 799 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>570 546</b>	<b>-40 410</b>	<b>-615 500</b>	<b>-712 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	45 372	35 593	0	0
Finanskostnader		0	-183	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>45 372</b>	<b>35 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>615 918</b>	<b>-5 000</b>	<b>-615 500</b>	<b>-712 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		615 918	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 000		

**ETTERSTADKROKEN GARASJELAG**  
**ORG.NR. 990 252 432, KUNDENR. 5451**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 394	970
Driftskonto OBOS-banken		573 497	40 870
Driftskonto OBOS-banken II		855 805	683 817
Sparekonto OBOS-banken		1 113 610	1 293 833
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 569 306</b>	<b>2 019 490</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 569 306</b>	<b>2 019 490</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 380 354	1 764 436
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 380 354</b>	<b>1 764 436</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 600	17 636
Leverandørgjeld		150 837	237 664
Annen kortsiktig gjeld	11	3 515	-245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>188 952</b>	<b>255 055</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 569 306</b>	<b>2 019 490</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2025

Styret i Etterstadkroken Garasjelag

Johannes Svilosen/s/

Magne Nordås/s/

Tommy Solem Faugli/s/

Mats Møller Christensen/s/

Espen Nagvik/s/

Knut Erik Tvedt Skarberg/s/

Thom Aadne Nilsen/s/

Bjørn Myrer/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Garasje	1 499 850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 499 850</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskonto	62
Lading el-bil	167 731
Nøkler	1 530
Utleie	11 180
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>180 503</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 531
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 531</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 078
Drift/vedlikehold elektro	-93 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 623
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 967</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 620
Vakthold	-38 461
Renhold ved firmaer	-60 777
Andre fremmede tjenester	-5 460
Trykksaker	-1 846
Andre kontorkostnader	-1 272
Telefon u/mva	-3 478
Porto	-1 925
Bank- og kortgebyr	-7 104
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-122 944</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	45 252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 372</b>

**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-3 515
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 515</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN GARASJELAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-28 07:44:57 UTC



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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

15 av 21

5451 Etterstadkroken Garasjelag.pdf

**VEDTEKTER  
FOR  
ETTERSTADKROKEN GARASJEANLEGG**

**vedtatt på sameiermøte den 25.06.2002  
Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2019**

**1. Lagets medlemmer m.v.**

Etterstadkroken Garasjeanlegg (heretter Garasjeanlegget) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 435, bnr. 1 og bnr. 2 (garasje 1 og garasje 2). Sameiene består av eierne av garasjene.

Etterstadkroken Garasjeanlegg er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av 303 parkeringsplasser, henholdsvis 169 plasser i garasje 1 og 134 plasser i garasje 2.

Brukerne av garasjene har rett til nedkjørsel over enkelte eiendommer i Etterstadkroken Terrasse, gnr. 135 bnr. 42, 44,45,46,47,48,49,50 og 51 i Oslo. Denne rettighet er tinglyst som heftelse på de respektive eiendommer.

**2. Garasjeanleggets oppgaver**

Etterstadkroken Garasjeanlegg skal gjennomføre drift og vedlikehold av garasjene med tilhørende nedkjørsel. Garasjeanlegget har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjeanlegget kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

**3. Styret**

3.1 Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer.

- 3.2 Styre- og varamedlemmer velges for to år av gangen såfremt årsmøtet ikke bestemmer en annen tjenestetid.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstedet. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av Garasjeanlegget og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjeanleggets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjene med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 3.7 Styret skal sørge for at Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til Garasjeanleggets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjeanlegget og tegner dets navn.

#### **4. Årsmøtet**

- 4.1 Garasjelagets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni. Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
- 4.2 Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på årsmøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har én stemme hver på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må fremlegges skriftlig ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Garasjeanleggets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.

4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

Årsmøtet behandler:

Årsberetning

Revidert regnskap

Innkømne forslag

Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

Valg av revisor

Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

4.6 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

## **5. Fordeling av kostnader**

5.1 Garasjeanleggets kostnader fordeles mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/303. Den enkelte sameiers andel av kostnadene inndrives gjennom vedkommendes boligselskap. Det er likevel sameierne selv som er ansvarlige overfor Garasjeanlegget for sin andel av kostnadene. Dette gjelder uavhengig av om sameierne selv bruker parkeringsplassene.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr.5.1.

## **6. Bruksrett til boder etc.**

Bodene i Garasjeanlegget disponeres av eierne av Garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av utbygger. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i Garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er Garasjeanlegget uvedkommende.

## **7. Fordeling og overføring av parkeringsplasser**

7.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordel av utbygger Pecunia Eiendomsselskap i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste som den enkelte kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av egen eierseksjon / borettslagsleilighet. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter ønske fra de berørte garasjeplasseiere.

Ved utleie av parkeringsplass skal styre og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Utleie av garasje plass/bod kan bare skje til beboere i Etterstadkroken 5-7.

- 7.2 Garasje plass kan bare overføres sammen med den boligen som garasje plassen er knyttet til. Dersom garasje plassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i de eiendommer som er nevnt i pkt. 3.1.

## **8. Garasjeanlegget - bruk**

- 8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Kun kjøretøy tillates i garasjene. Dekk på felg tilhørende kjøretøy til den som disponerer plassen, tillates innenfor brukers oppmerkede parkeringsplass. Ved vasking av garasje, må bruker selv påse at oppmerket parkeringsplass er helt tom. Det vil si at eventuelle kjøretøy, og eventuelle dekk på felg, er fjernet på forhånd.
- 8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 8.3 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.
- 8.4 Lading av elbil/hybridbil kan kun foretas der godkjente ladepunkter er montert. En sameier kan med samtykke fra styret og for egen regning koble seg til anlegget og få montert egen ladeboks på den parkeringsplass han/hun har bruksrett til. For å sikre samvirke sammen med det øvrige systemet må anvendes ladeboks som er godkjent av styret. Arbeidet forutsettes utført av autorisert installatør.

Uttak av strøm til f.eks. støvsuger kan foretas fra de avlåste stikkontaktene i garasjene. Nøkkel til de låste boksene kan lånes ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å benytte disse kontakter til lading av elbil/hybridbil.

## **9. Hjemmelsregistrering**

Sameierrett til den enkelte garasje plass er registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboka. Ved salg må sameier selv sørge for at hjemmel blir overført til ny sameier.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 5451 Selskapsnavn: ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

Organisasjonsnummer: 990252432

Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Brynseng skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder og protokollfører

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 Helge Aamot fra OBOS som møteleder og referent.

#### Forslag til vedtak:

Helge Aamot er møteleder og protokollfører.

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Erik Pope og Thea Berntsen ble valgt som protokollvitner

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 5. Orientering: Rehabilitering av garasje

Olav Ødegård orienterer.

### Forslag til vedtak:

Styrets orientering ved Ødegård og Lunds representant tas til etterretning.

✓ Vedtatt.

## 6. Orienteringssak: Presentasjon av forslag til nye vedtekter

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet et forslag til reviderte vedtekter. Dette arbeidet har vært nødvendig for å tilpasse oss ny lovgivning, effektivisere driften og styrearbeidet.

Helge Aamoth, fra OBOS, vil presentere de foreslåtte endringene i vedtektene. Presentasjonen vil gi en oversikt over de viktigste justeringene og bakgrunnen for disse. Det vil også bli anledning til å stille spørsmål etter presentasjonen.

Det gjøres oppmerksom på at de fremlagte vedtektene vil bli behandlet og vedtatt på et ekstraordinært årsmøte som vil bli innkalt på et senere tidspunkt. Hensikten med denne orienteringssaken er å gi medlemmene en tidlig mulighet til å sette seg inn i forslaget før den formelle beslutningen tas.

### Forslag til vedtak:

Styrets orientering om forslag til nye vedtekter tas til etterretning.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret har tidligere vært på 140.000 NOK

### Styrets innstilling

Styret foreslår index justering av styrehonorar til kroner 144.500,- NOK

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 144.500 NOK

✓ Vedtatt.

## 8. Tillitsvalgte - valg av leder og nestleder

Det er kun leder og nestleder som skal velges av årsmøte.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er valgt av eget boligselskap.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Johannes Svilosen

Følgende stilte til valg:

Johannes Svilosen

**Nestleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mats Møller Christensen

Følgende stilte til valg:

Mats Møller Christensen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tommy Solem Faugli

Bjørn Myrer

Espen Nagvik

Thom Aadne Nilsen

Magne Nordås

Knut Erik T. Skarberg

Følgende stilte til valg:

Tommy Solem Faugli

Bjørn Myrer

Espen Nagvik

Thom Aadne Nilsen

Magne Nordås

Knut Erik T. Skarberg

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Shervin Asgari

Mats Håkon Kristiansen

Magnus Nyborg

Torild Olufsen

Mohamed Saraliew

Jagdeep Singh

Joachim R. Solheim

Harald Åsegaard

Følgende stilte til valg:

Shervin Asgari

Mats Håkon Kristiansen

Magnus Nyborg

Torild Olufsen

Mohamed Saraliew

Jagdeep Singh

Joachim R. Solheim

Harald Åsegaard

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/  
møteleder/protokollfører

Thea Berntsen /s/  
protokollvitne

Erik Pope /s/  
protokollvitne

**VEDTEKTER  
FOR  
ETTERSTADKROKEN GARASJEANLEGG**

**vedtatt på sameiermøte den 25.06.2002  
Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2019**

**1. Lagets medlemmer m.v.**

Etterstadkroken Garasjeanlegg (heretter Garasjeanlegget) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 435, bnr. 1 og bnr. 2 (garasje 1 og garasje 2). Sameiene består av eierne av garasjene.

Etterstadkroken Garasjeanlegg er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av 303 parkeringsplasser, henholdsvis 169 plasser i garasje 1 og 134 plasser i garasje 2.

Brukerne av garasjene har rett til nedkjørsel over enkelte eiendommer i Etterstadkroken Terrasse, gnr. 135 bnr. 42, 44,45,46,47,48,49,50 og 51 i Oslo. Denne rettighet er tinglyst som heftelse på de respektive eiendommer.

**2. Garasjeanleggets oppgaver**

Etterstadkroken Garasjeanlegg skal gjennomføre drift og vedlikehold av garasjene med tilhørende nedkjørsel. Garasjeanlegget har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjeanlegget kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

**3. Styret**

3.1 Styret består av 8 medlemmer og 8 varamedlemmer. Følgende deltagende boligselskaper velger ett styremedlem og ett varamedlem hver:

Etterstadkroken 5 A og B Sameie	Gnr 135 Bnr 44, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 E og F Borettslag	Gnr 135 Bnr 45, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 C og D Sameie	Gnr 135 Bnr 46, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 A og B Borettslag	Gnr 135 Bnr 47, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 C og D Borettslag	Gnr 135 Bnr 48, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 E og F Sameie	Gnr 135 Bnr 49, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 G Sameie	Gnr 135 Bnr 50, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 H Sameie	Gnr 135 Bnr 51, i Oslo kommune.

- 3.2 Representanter til styret i Etterstadkroken Garasjeanlegg velges på vedkommende selskaps sameiermøte/generalforsamling. Representantene bør velges blant styremedlemmene i eierseksjonssameiet/borettslaget. Styret som velges til Etterstadkroken Garasjeanlegg skal også utgjøre styret i Etterstadkroken Vel. Dersom et boligselskap ikke har valgt en representant til styret i Garasjeanlegget vil styreleder fra det aktuelle eierseksjonssameie / borettslag anses som valgt. Styreleder utpeker da selv en varamann.
- 3.3 Styre- og varamedlemmer utpekes for 1 år av gangen av årsmøtene i de 8 sameier og borettslag i Etterstadkroken 5 og 7 kfr. pkt. 3.2. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøte. Navnene på valgte medlemmer må være innsendt til styret før ordinært årsmøte i garasjelaget..
- 3.4 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstedet. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.6 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.7 Styret står for den daglige ledelse av Garasjeanlegget og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjeanleggets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjene med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 3.8 Styret skal sørge for at Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.9 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 3.10 Styret påser at kostnadene til Garasjeanleggets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.11 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjeanlegget og tegner dets navn.

#### **4. Årsmøtet**

- 4.1 Garasjelagets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen 15. juni og etter sameiermøte/generalforsamling er avholdt i de åtte boligselskapene. Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

- 4.2 Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på årsmøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har én stemme hver på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må fremlegges skriftlig ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Garasjeanleggets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.
- 4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Vedtektsendringer som ikke er enstemmige må godkjennes av tingretten jfr. sameielovens §6.  
Årsmøtet behandler:  
    Årsberetning  
    Revidert regnskap  
    Innkommne forslag  
    Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag  
    Valg av revisor  
    Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 4.6 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

## **5. Fordeling av kostnader**

- 5.1 Garasjeanleggets kostnader fordeles mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/303. Den enkelte sameiers andel av kostnadene inndrives gjennom vedkommendes boligselskap. Det er likevel sameierne selv som er ansvarlige overfor Garasjeanlegget for sin andel av kostnadene. Dette gjelder uavhengig av om sameierne selv bruker parkeringsplassene.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr.5.1.

## **6. Bruksrett til boder etc.**

Bodene i Garasjeanlegget disponeres av eierne av Garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av utbygger. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i Garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er Garasjeanlegget uvedkommende.

## **7. Fordeling og overføring av parkeringsplasser**

- 7.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordel av utbygger Pecunia Eiendomsselskap i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste som den enkelte kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av egen eierseksjon / borettslagsleilighet. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter ønske fra de berørte garasjeplasseiere.

Ved utleie av parkeringsplass skal styre og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Utleie av garasjeplass/bod kan bare skje til beboere i Etterstadkroken 5-7.

- 7.2 Garasjeplass kan bare overføres sammen med den boligen som garasjeplassen er knyttet til. Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i de eiendommer som er nevnt i pkt. 3.1.

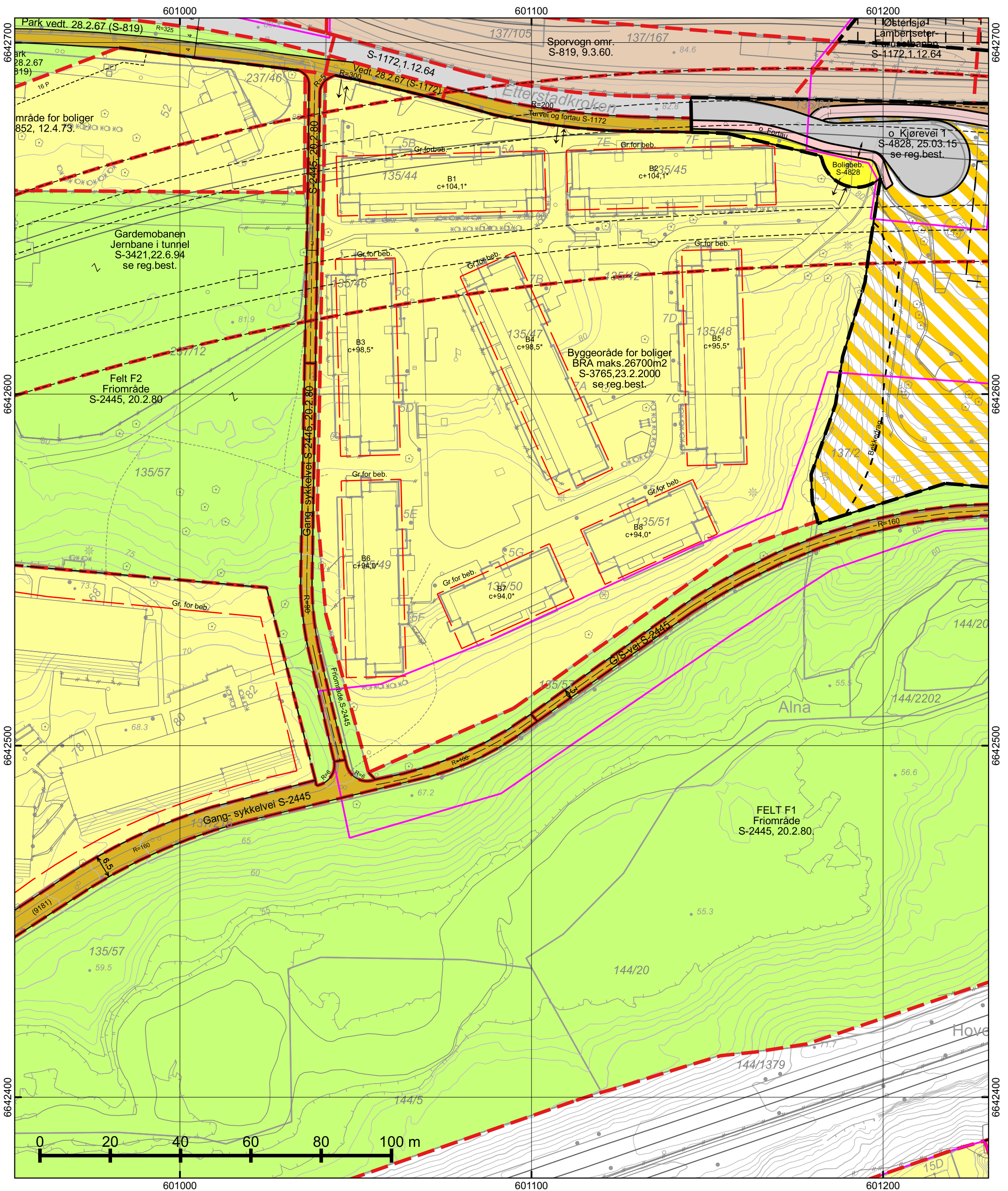
## **8. Garasjeanlegget - bruk**

- 8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Kun kjøretøy tillates i garasjene. Dekk på felg tilhørende kjøretøy til den som disponerer plassen, tillates innenfor brukers oppmerkede parkeringsplass. Ved vasking av garasje, må bruker selv påse at oppmerket parkeringsplass er helt tom. Det vil si at eventuelle kjøretøy, og eventuelle dekk på felg, er fjernet på forhånd.
- 8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 8.3 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.
- 8.4 Lading av elbil/hybridbil kan kun foretas der godkjente ladepunkter er montert. En sameier kan med samtykke fra styret og for egen regning koble seg til anlegget og få montert egen ladeboks på den parkeringsplass han/hun har bruksrett til. For å sikre samvirke sammen med det øvrige systemet må anvendes ladeboks som er godkjent av styret. Arbeidet forutsettes utført av autorisert installatør.

Uttak av strøm til f.eks. støvsuger kan foretas fra de avlåste stikkontaktene i garasjene. Nøkkel til de låste boksene kan lånes ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å benytte disse kontakter til lading av elbil/hybridbil.


## **9. Hjemmelsregistrering**

Sameierrett til den enkelte garasjeplass er registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboka. Ved salg må sameier selv sørge for at hjemmel blir overført til ny sameier.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 13.04.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 155839/ 86530270	Deres ref.:	
	Adresse: Etterstadkroken 5	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 135/50			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

----- 71 - Felles parkering

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— — — — 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

————— Grense for bebyggelse

— — — — Beregnet senterlinje veg

- - - - - Byggegrense

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

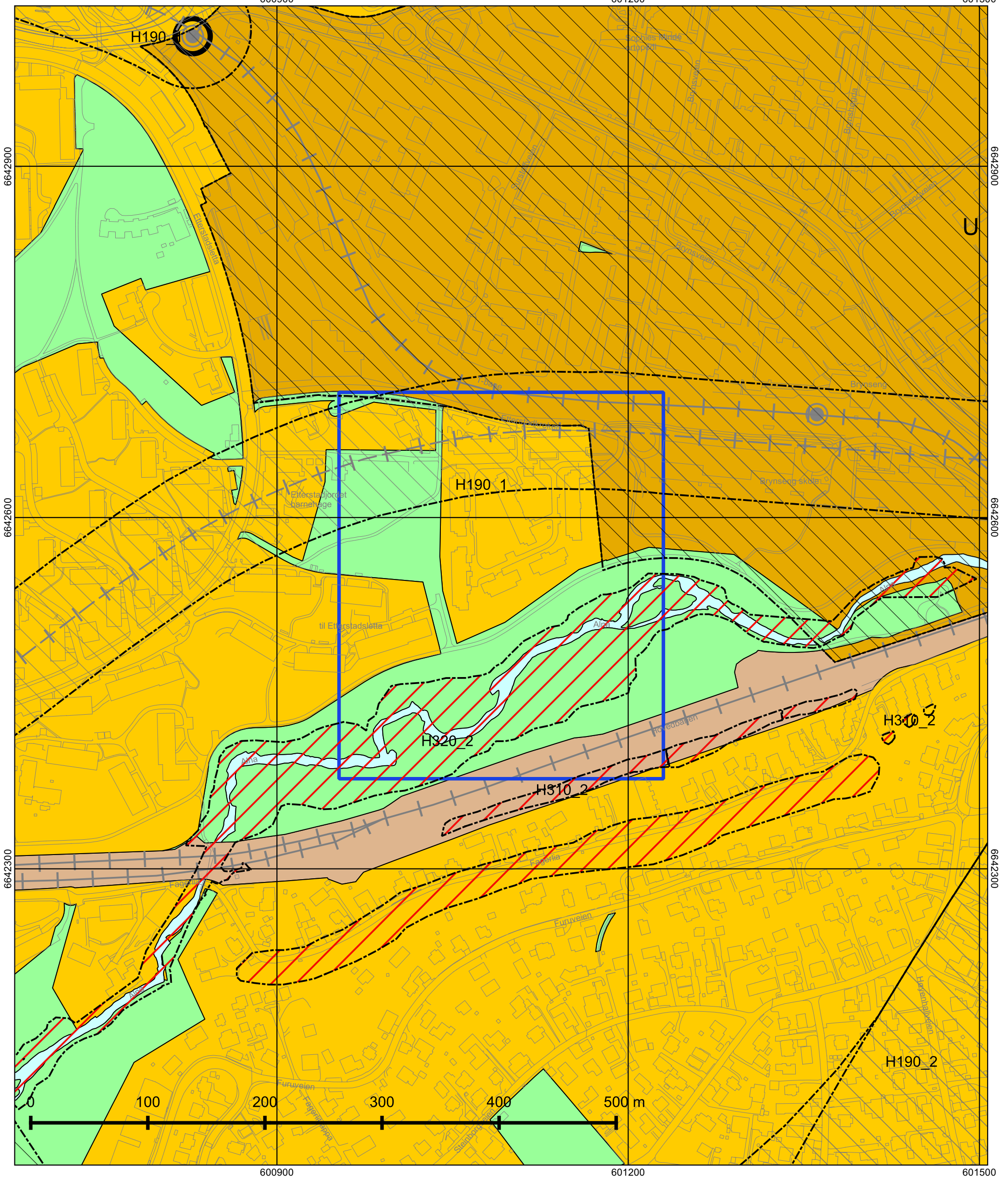
|↓ Veistengning/fysisk kjøresperre

↔ Avkjørsel

600900

601200

601500



600900

601200

601500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155839/86530270

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## S-3765

Reguleringsplan med reg.best. for Etterstadkroken 5. GNR.135 BNR.42

**Vedtaksdato:** 23.02.2000

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199805644](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 564498

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ETTERSTADKROKEN 5

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

§ 2. Området reguleres til:           Byggeområde for boliger  
Fellesområde, felles avkjørsel

### § 3. Generelt

Bebyggelse tillates oppført innenfor grense for bebyggelse og innefor maks cotehøyder, som angitt på reguleringskartet.

Samlet BRA skal ikke overstige 26 700 m<sup>2</sup>.

Bygningenes bredde kan ikke overstige 13,6 meter.

Balkonger på gavlvegger kan krage maks 1,5 meter utenfor grense for bebyggelse. Dette gjelder ikke for områdene mellom bygning B1/B2, B3/B6 og B7/B8.

Redusert toppetasje skal maks utgjøre 85 % av underliggende etasjes bruksareal.

Leilighetene skal primært være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

I bygning B1 og B2 skal maks 55 % av leilighetene være 2-roms, minst 36 % 3-roms og minst 9 % 4-roms eller større.

I bygning B3, B4, B5, B6, B7 og B8 skal min 70 % av leilighetene være 3-roms eller større, hvorav 30 % av disse skal være 4-roms eller mer.

Felles utearealer skal tilsvare minst 25 % av samlet BRA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse for felt eller deler av felt sendes inn uteomhusplan for hele området som viser eksisterende og nytt terreng, gangarealer med trapper, ramper, arealer for lek og opphold, evt parkeringsplasser, beplantning murer og lignende.

Det skal sikres tilgjengelighet til alle bygninger for brannbil, flyttebiler og renovasjonsbiler. Takvann og vann fra tette flater samt drensvann skal i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal avvanningsdisponering. Tiltakshaver må utarbeide alternativer for behandling av dette avløpsvannet.

### § 4.

#### Område B1

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + redusert toppetasje.

I sokkeletasje kan det innpasses forretning og kontor (service).

#### Område B2

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + redusert toppetasje. Underetasje kan innpasses. I sokkeletasje kan det innpasses forretning og kontor (service).

#### Område B3, B4, og B6

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje. Underetasje kan innpasses.

#### Område B5

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje.

#### Område B7 og B8

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje. 2 underetasjer kan innpasses.

### § 5. Parkering

Det skal opparbeides parkering for boligene under terreng, i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Indre by. 5% av plassene skal utformes for bevegelseshemmede med en minimumsbredde på 3,5 m.

Gjesteparkering på terreng kan innpasses på nordsiden av bebyggelsen langs Etterstadkroken.

### § 6. Atkomst

Eiendommen skal ha tre avkjørsler fra Etterstadkroken hhv. til et øvre og et nedre nivå samt parkeringskjeller.

**§ 7. Fellesområde**

Fellesområde, felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Etterstadkroken 5 og 9, Gnr. 135, Bnr 42 og Gnr. 137, Bnr. 2.

**§ 8. Støy, forurensning og vibrasjoner**

Trafikkstøy fra vei og bane må ikke overstige de laveste verdiene gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy. Det skal redegjøres for tiltak mot støy samtidig med søknad om byggetillatelse.

Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for luftforurensning.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.



## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.





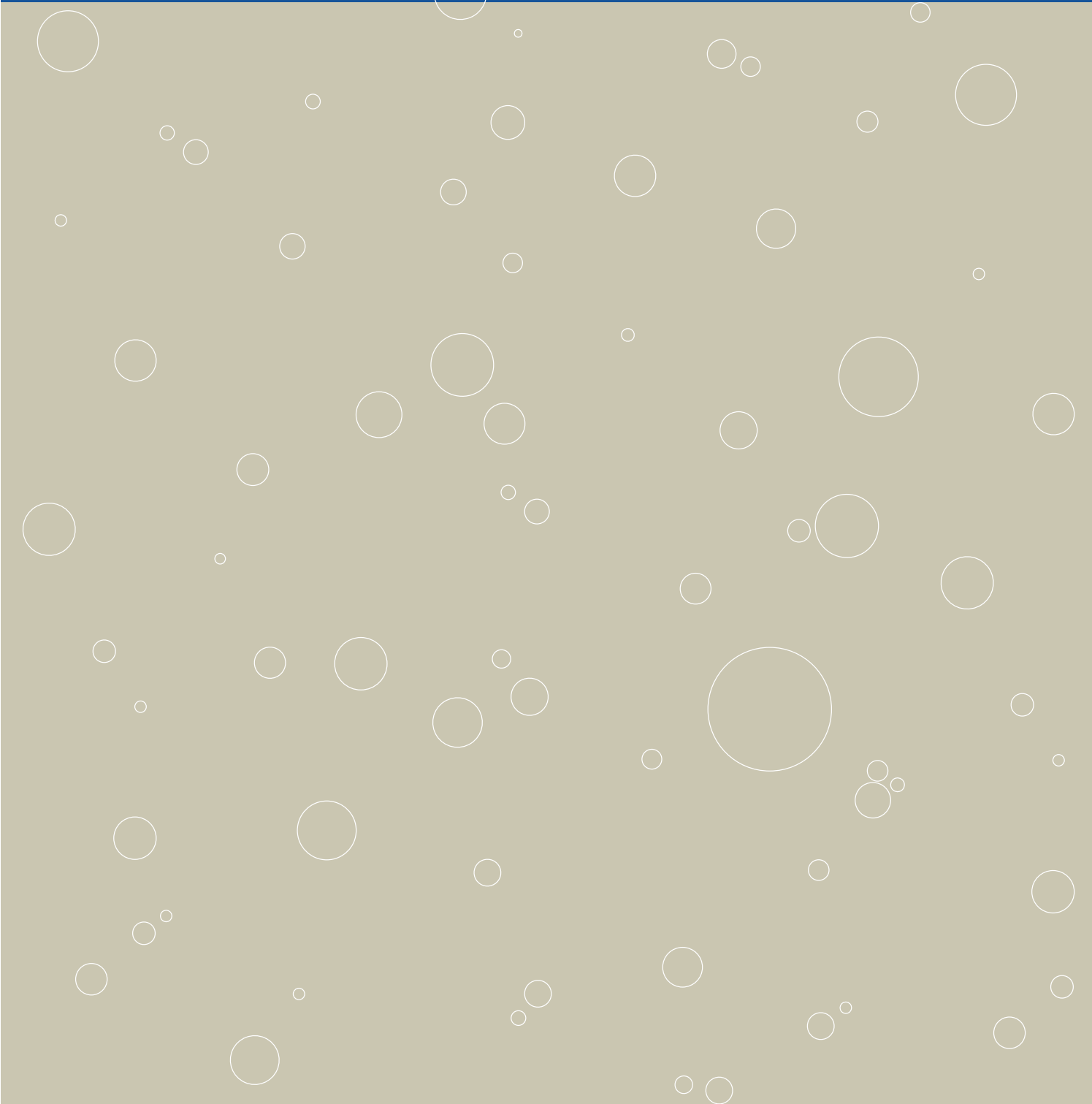
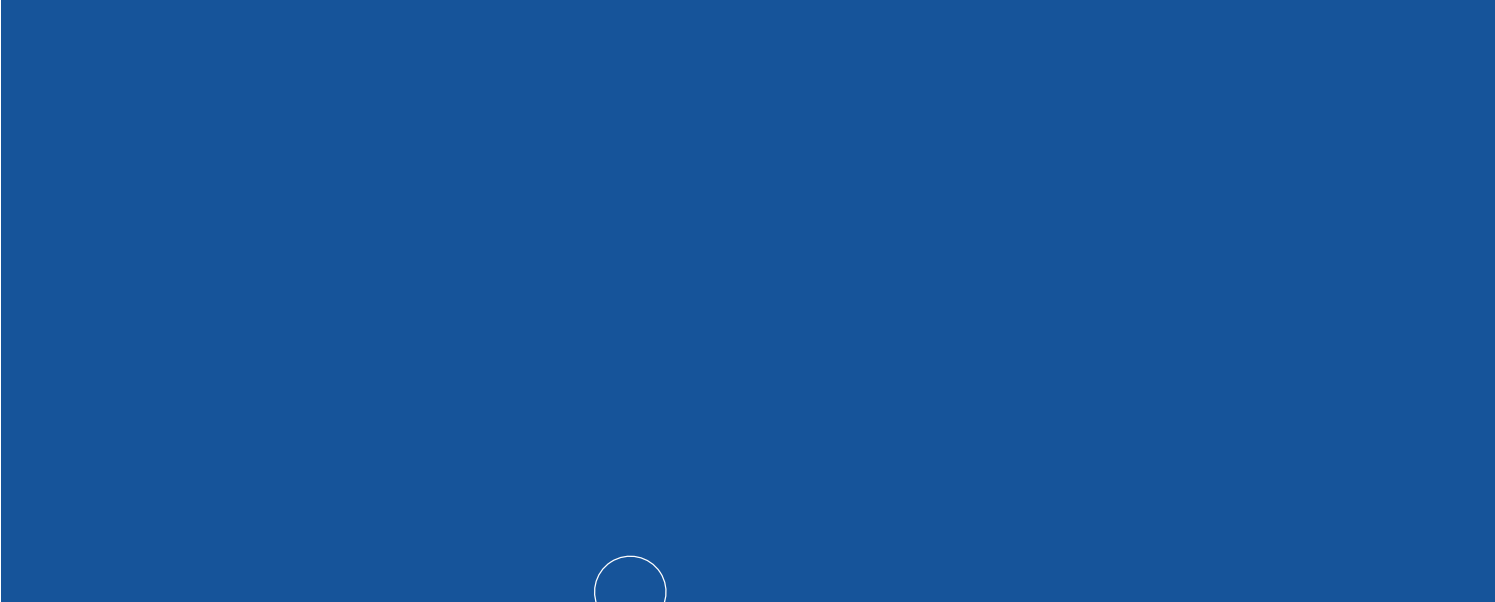
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17  
Vedtatt 22.04.2009

## Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og  
bygningsetaten



# Forord

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

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

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

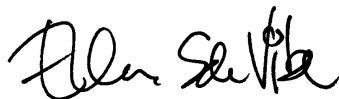
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, ”Levende Oslo”. Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler,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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten  
Februar 2010



Ellen S de Vibe  
Etatsdirektør



Ole Petter Finess  
Avdelingsdirektør

# Innhold

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

# 1. Bystyrets vedtak

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

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

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

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

”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

## R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

## 2. Planens mål

### Hovedmål

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

### Delmål

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

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

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

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

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

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

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

## § 2 Hensikt med planen

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

## § 3 Definisjoner i planen

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

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

### § 3.1 Overordnede torg og møteplasser

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

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

### **§ 3.2 Lokale torg og møteplasser**

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

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

### **§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

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

### **§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass**

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

## **§ 4 Planens rettsvirkning**

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

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

## **§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser**

### **§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

#### **Offentlighet**

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

### **Tilrettelegging for sitteplasser**

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

### **Teknisk service**

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

### **Utforming og materialbehandling**

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

### **Krav til dokumentasjon**

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

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

### **R5.1 Retningslinjer for utvikling.**

**R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser**  
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

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

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

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

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

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

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

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

#### **R5.1d Inntil torg/møteplass**

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

#### **R5.1e Samarbeid og medvirkning**

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

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

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- 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 parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

#### **§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**

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

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

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

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

#### **§ 5.5 Overordnet forbindelse**

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

#### **§ 6 Lokale torg og møteplasser**

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

#### **§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

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

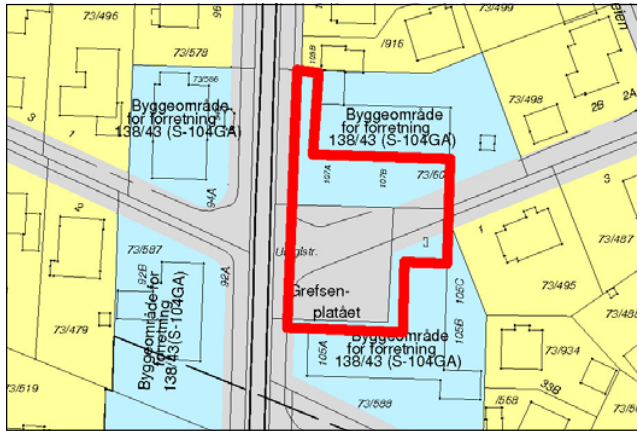
Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

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

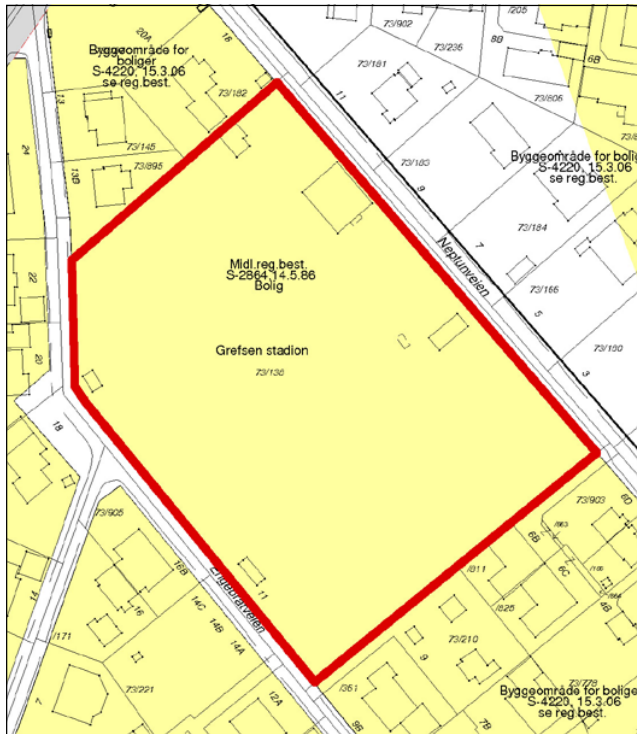
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gate-nett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbrattere enn 1:3 medregnes ikke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





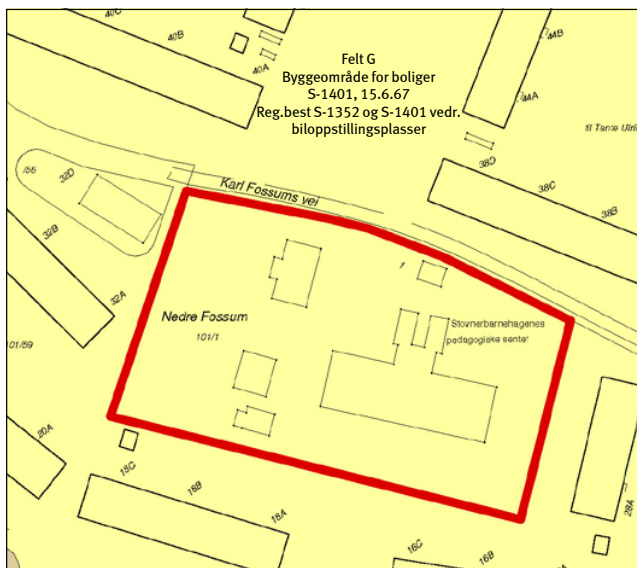


**Sted: Grefsenplatået**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde forretning  
 (S-104GA)  
 Grunneiere: Veigrunn, private



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

**Bydel Stovner**

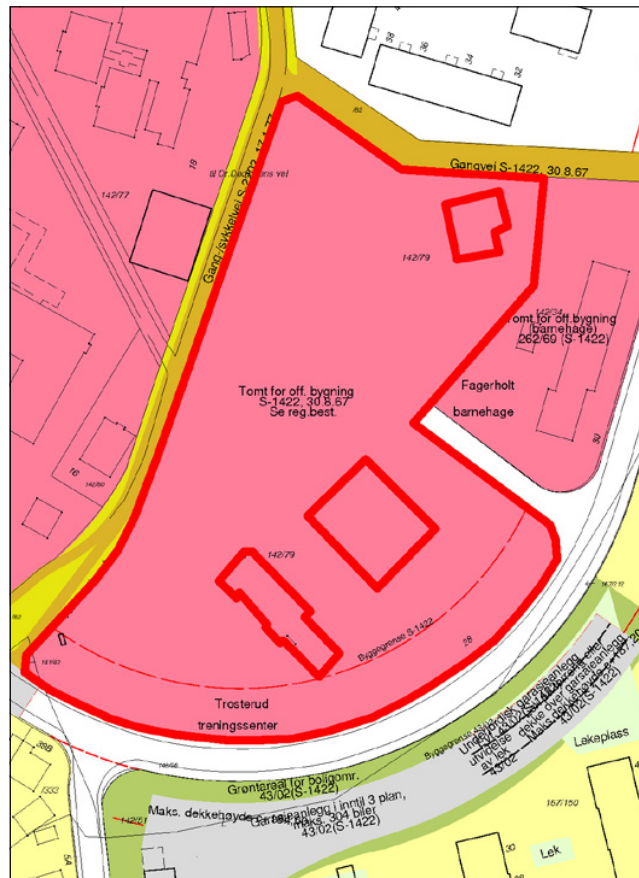


**Sted: Nedre Fossum gård**  
 Gjeldende reguleringsformål:  
 Byggeområde bolig  
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)  
 Grunneier:  
 Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

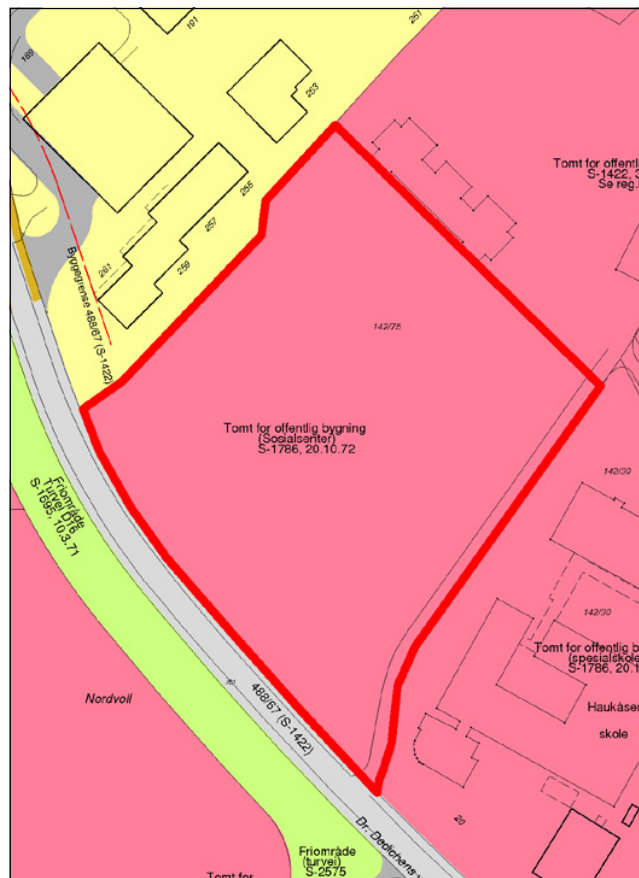
### Sted: Trosterudvillaen

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

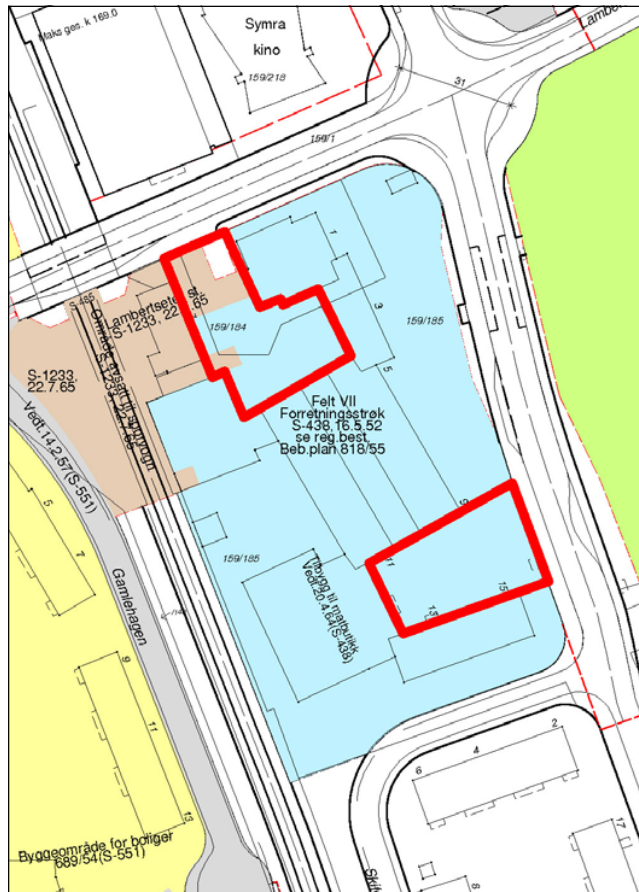


### Sted: Haugerudparken

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

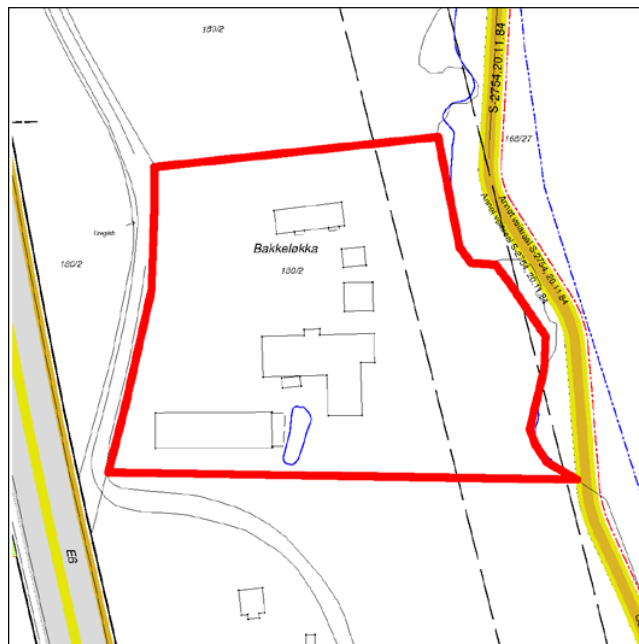


## Bydel Nordstrand



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

## Bydel Søndre Nordstrand



**Sted: Bakkeløkka**  
Gjeldende reguleringsformål:  
Uregulert  
Gjeldende arealbruk:  
Byggeområde næringsområde  
i kommunedelplan for 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 ulike bruk.**

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

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

#### **Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**

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

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

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

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

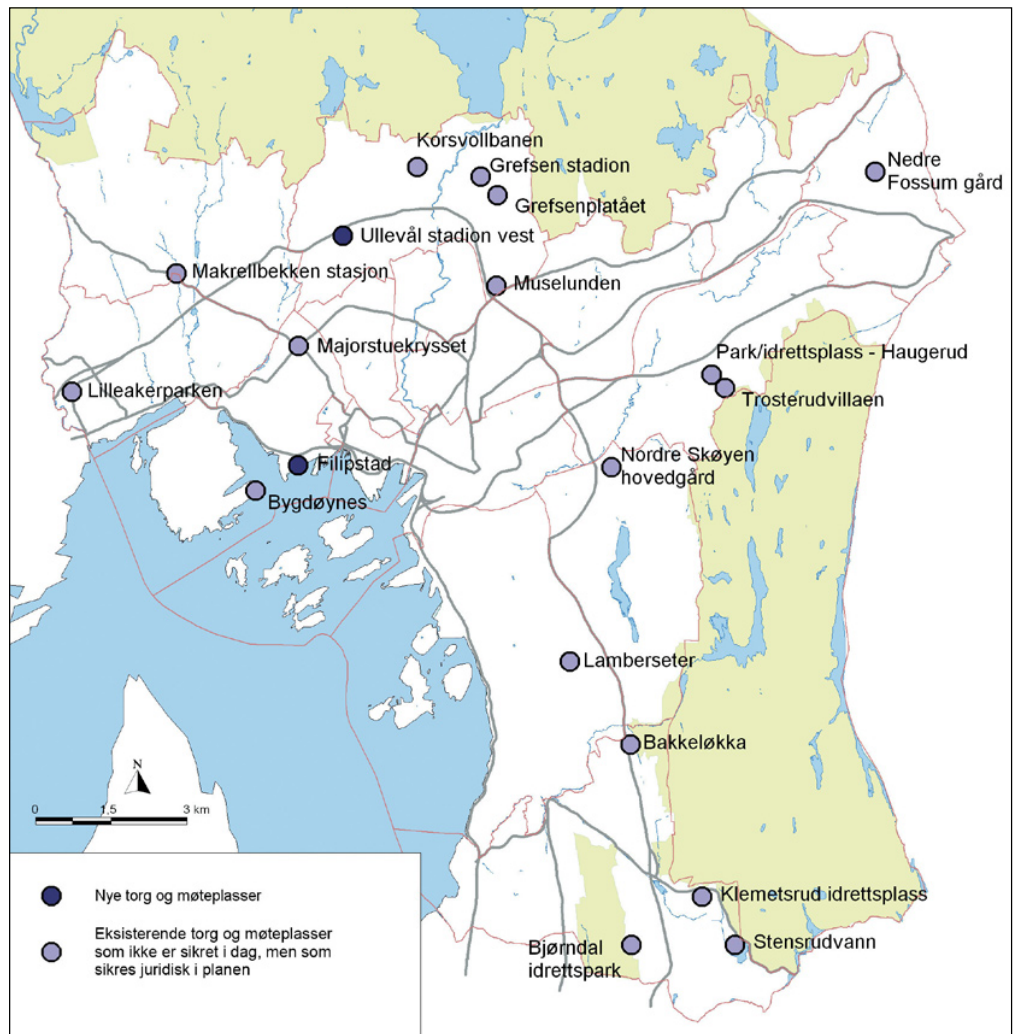
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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

### Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **Områder med behov for torg og møteplass**

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

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

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

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

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## TORG/PLASS



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



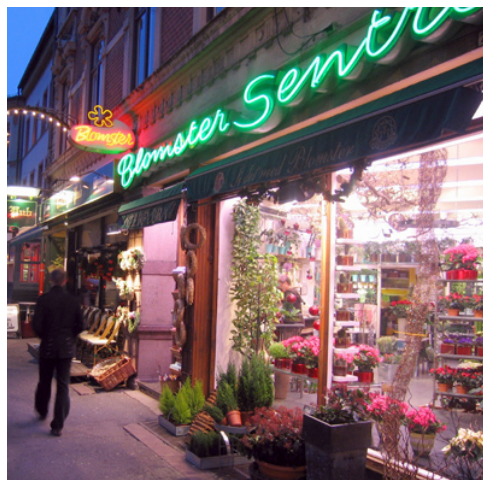
*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

## FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

# Eksempler på typer torg og møteplasser

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

## LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

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



### DEFINISJON

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

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

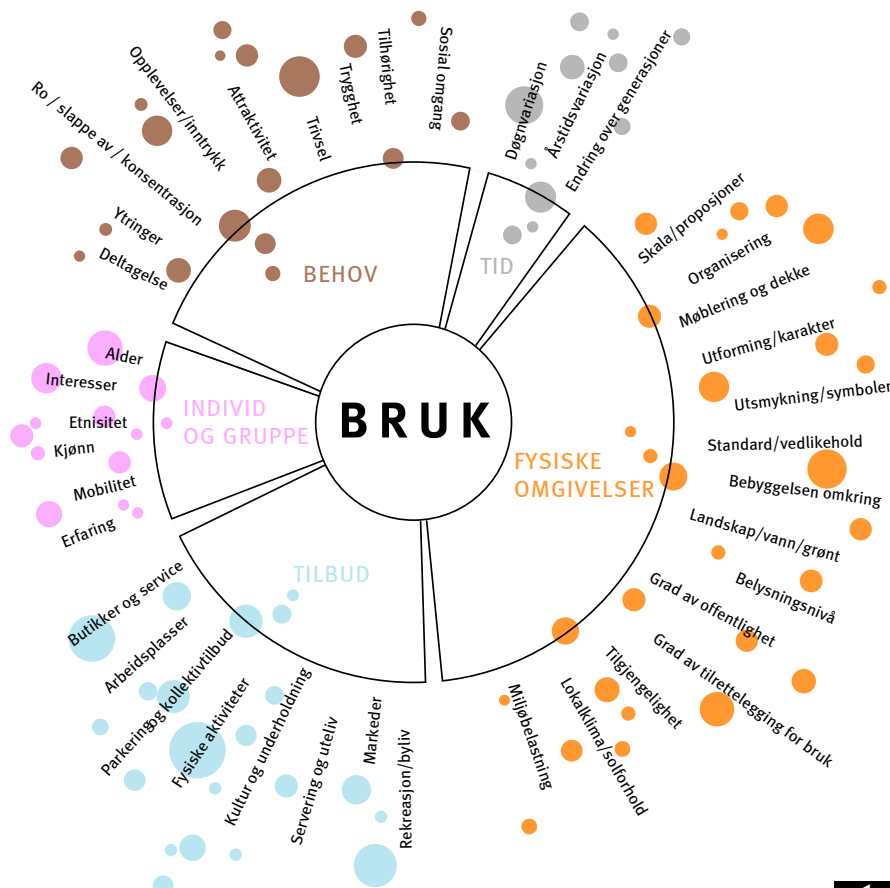
### BYENS UTEROM

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

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*



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



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

## Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



## 6.2 Sosiale utfordringer

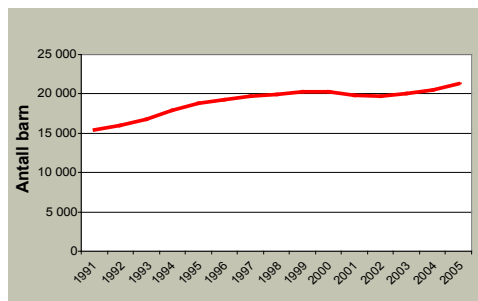
### BY- OG BYLIV I ENDRING

#### Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale 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 uterommene, andre tilgjengende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

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



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

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

#### Nye behov

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

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

### PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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



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



## IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*

## 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 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

### Konkurransen 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 regulert 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 skolens 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 eldresenter, 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 iakttå 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 iakttå og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

### Trygghetsfølelsen er viktig

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

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*



## PLANSTRATEGI

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

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

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

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

## OFFENTLIG/PRIVAT

### Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

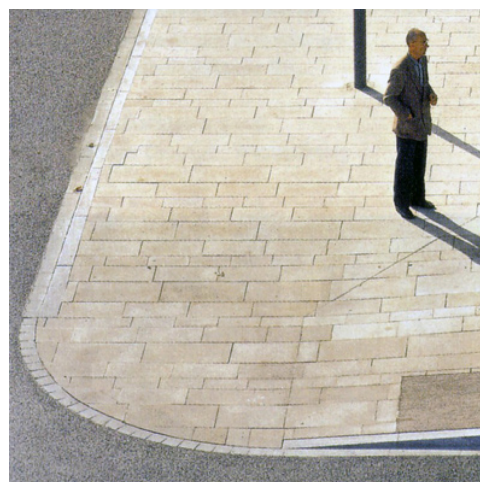
## UNIVERSELL UTFORMING

### 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.

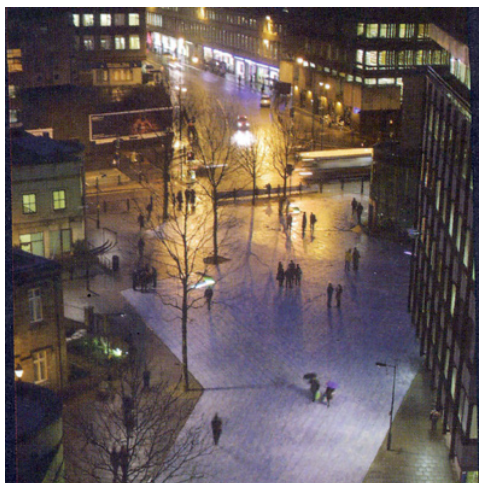
### Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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 enveiskjorte 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 arealkonkurrans

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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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. Brede 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.

### 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.

### FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLAGSER/TORG I YTRE BY

#### Lokale, åpne senterorg 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

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 vanddrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

### Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skiktning av vegetasjonen

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

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

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

### Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

## DRIFTSNIVÅ

### Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

## PLANSTRATEGI

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

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



## FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

### Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

## NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE

### SAMARBEID

#### Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

## 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.

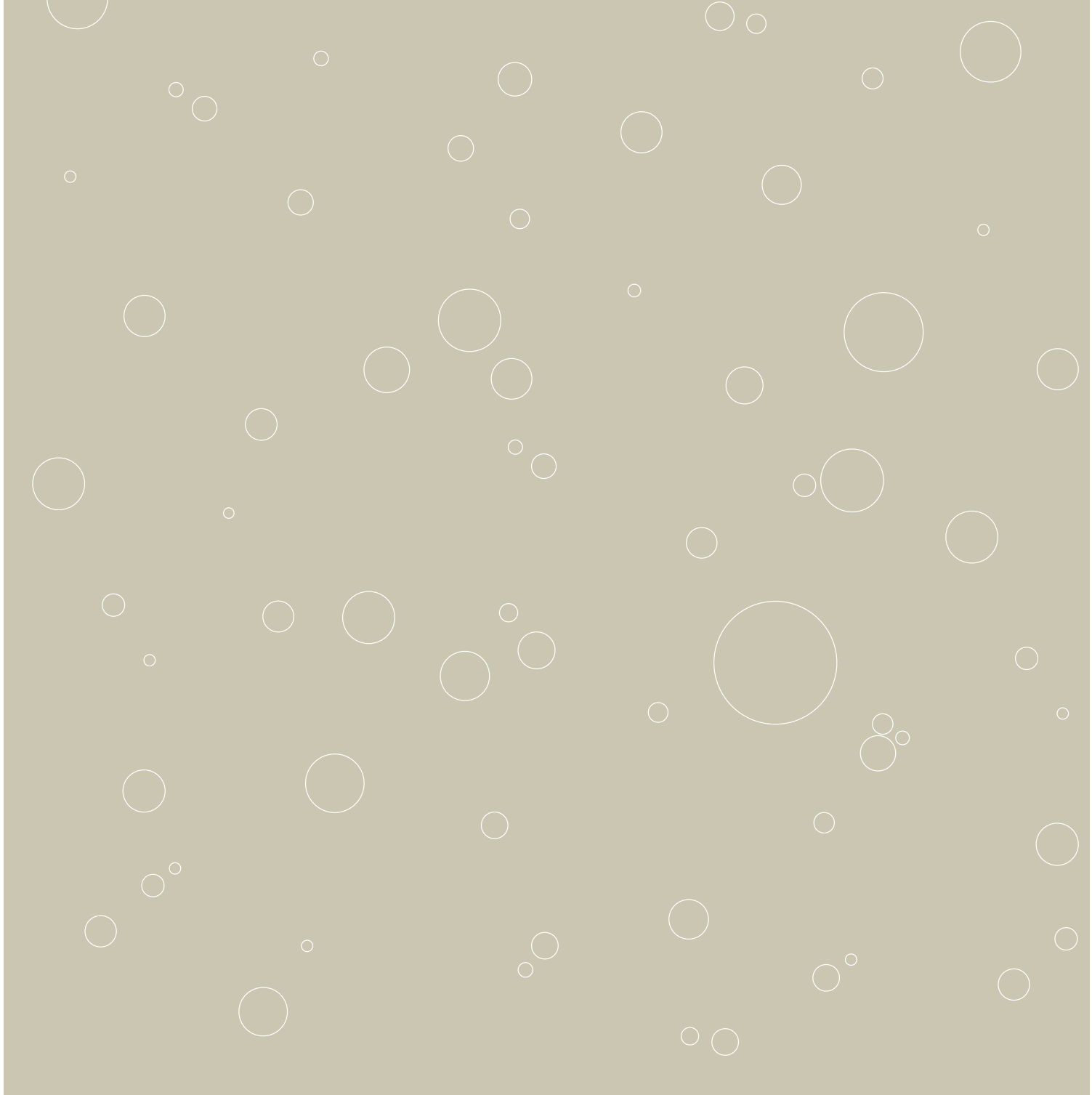
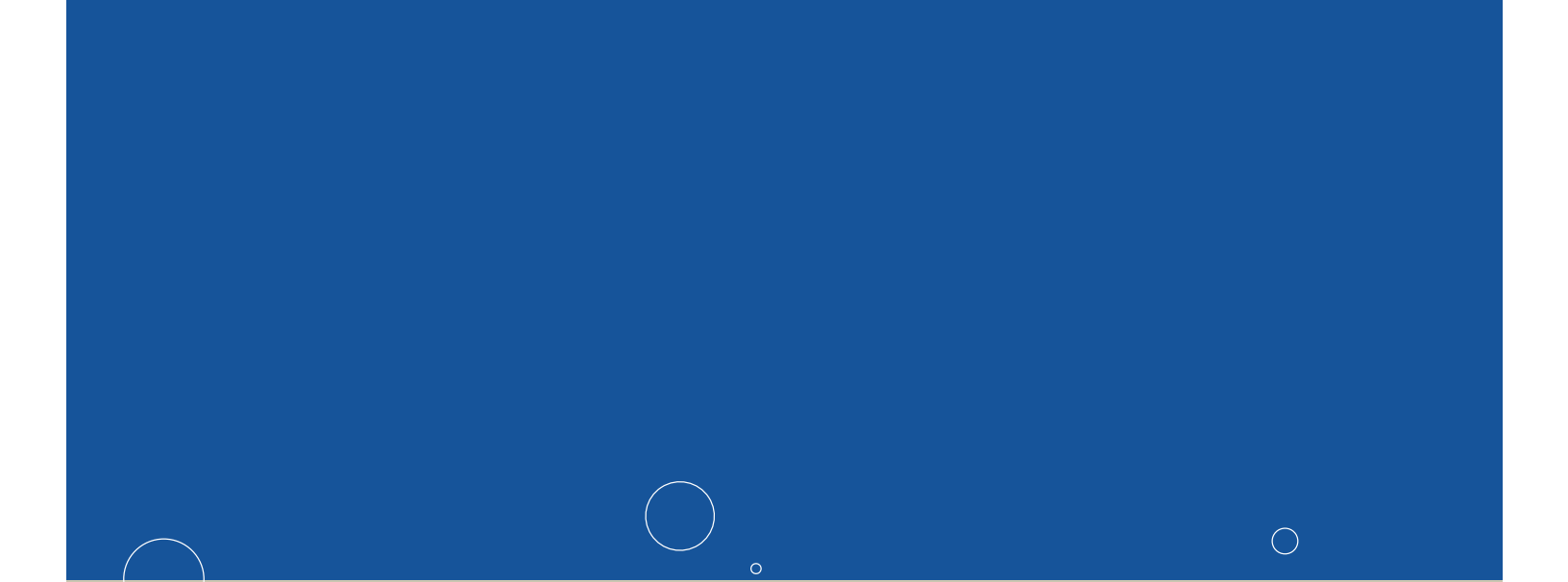
**Verktøykasse,** januar 2009.

**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







## KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

**Vedtaksdato:** 15.05.2013

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200505546](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

## KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### MÅL

#### Hovedmål

Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

#### Delmål

- 1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.  
Planen skal danne grunnlag for:
  - a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
  - b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
  - c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
  - d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
  - e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
  - f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt
  
- 2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.  
Planen skal danne grunnlag for:
  - a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
  - b) at viktige naturområder ikke nedbygges
  - c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
  - d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap
  
- 3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.  
Planen skal danne grunnlag for:
  - a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidrettet byutvikling
  - b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
  - c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
  - d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

**BESTEMMELSER**

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

**A. INNLEDENDE BESTEMMELSER****§ 1 Avgrensning**

Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

**§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning**  
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)

- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

## Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)

- Elv/bekk
- Dam

## Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)

- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

## Områder med særlige bestemmelser

- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

## Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))

- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

**§ 3 Planens rettsvirkning**

Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

**§ 4 Hensikten med planen**

Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

**§ 5 Definisjoner**

Med "tiltak" i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

**B. FELLESBESTEMMELSER**

## § 6 Byggeområder

I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensfunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

### 6.1 Byggeområder – boliger

Innenfor områdene markert som "område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse" på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

### 6.2 Byggeområder - friområder

Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

### 6.3 Byggeområder - friområder - park

I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

### 6.4 Byggeområder – friområder - naturområde

I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

### 6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark

I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

## § 7 Gjenåpning av vassdrag

Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

## § 8 Landskap

Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

## § 9 Lokalklima og luftkvalitet

Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

## § 10 Trær og vegetasjon

Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som "nasjonalt viktig", "regionalt viktig" og "lokalt viktig naturtype" på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

## § 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

#### § 12 Kulturminner

Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

#### § 13 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

#### § 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur

Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

#### § 15 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

### C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

#### § 16 Delområde 2 Grorudparken

I område B ("Shoddyfabrikken") kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål*.

#### § 17 Delområde 4 Tokerudbekken

I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegges for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

#### § 18 Delområde 5 Nylandsparken

Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro ("AGA-broen") over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

#### § 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen

Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

## Retningslinjer

### D. FELLES RETNINGSLINJER

#### R 1 Byggeområder

Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.

Terrengingrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønstre. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

#### R 2 Byggeområder - friområder

Terrengingrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.

Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst "moderat økologisk tilstand" i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplantning og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedege plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtelsesplan for hvert område. Den enkelte skjøtelsesplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

#### R 3 Byggeområder - friområder - park

Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtelsesplan for hvert område.

#### R 4 Byggeområder - friområder - naturområde

Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtelsesplan for hvert område.

#### R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

#### R 6 Trær og kantvegetasjon

Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtelsesplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

#### R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jmfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

#### R 8 Stille områder

Samtlige "Bygeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

#### R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder

Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

### E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

#### R 10 Delområde 2 Grorudparken

Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

#### R 11 Delområde 4 Tokerudbekken

Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

#### R 12 Delområde 5 Nylandsparken

Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjørettrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivretas i samsvar med vedtatte planer.

#### R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru

Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

#### R 14 Delområde 8 Bryn

Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen

I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen

I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

**Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154  
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.