

Ravnåsveien 91



Velkommen til

Ravnåsveien 91



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

HOLMLIA

Toppleilighet!
Gjennomgående leilighet i øverste etasje med fantastisk utsikt

Prisantydning	3 600 000,-
Fellesgjeld	206 000,-
Omkostninger	18 862,-
Totalpris	3 824 862,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 716,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1984

Megler	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden mulighet i Øvre Ravnåsen borettslag. Utsiktsleilighet i toppetasje med gjennomgående planløsning!
- Skjermet veranda på hele 9 kvm med spektakulær utsikt
- Vestvendt med meget gode solforhold
- Gjennomgående planløsning med store lyssinnslipp
- Stort soverom med adkomst til baderom
- Romslig innvendig bod på 5 kvm med vindu
- Adgang til originalt bad fra entre og soverom
- Adskilt kjøkken med hyggelig utsyn mot grøntareal
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Turområdet og lekeplasser rett utenfor døren
- Kort vei til Nye Holmlia Senter og nærbutikker

Arealer og innhold

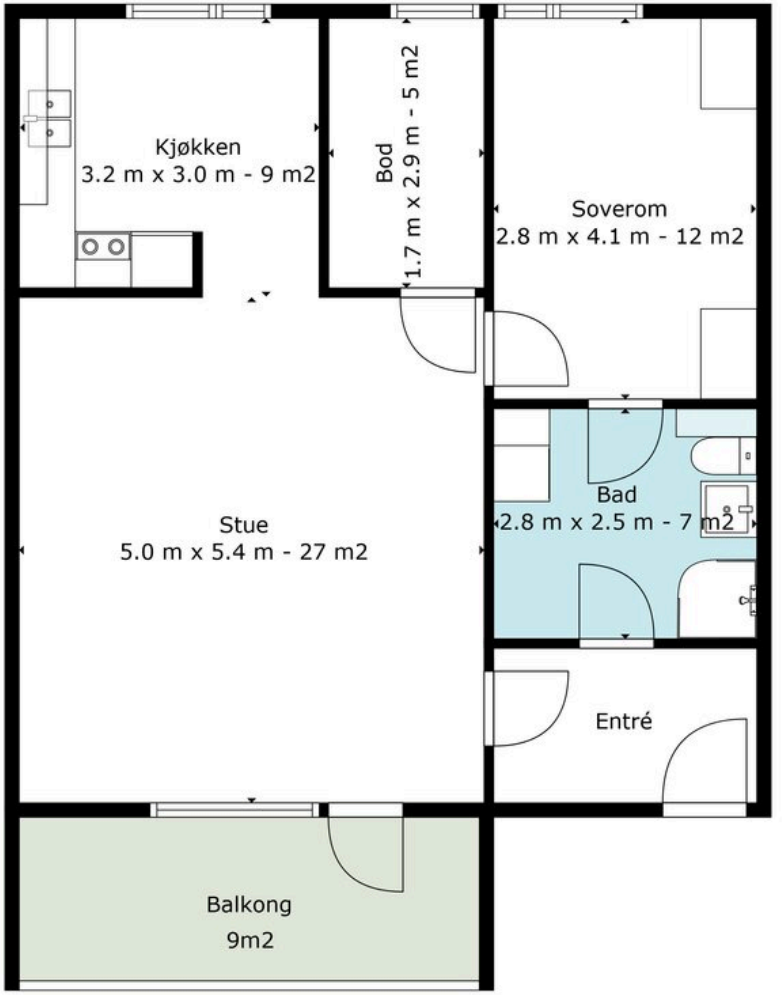
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, Bad, Soverom, Stue, Bod, Kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

4.etasje
Ravnåsveien 91



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N


91


















Fjellstein
Hansson

















Informasjon

Ravnåsveien 91

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0054/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185, bnr 59 i Oslo kommune
Andelsnr 129 i Øvre Ravnåsen Borettslag, org.nr. 948167093

Selgere
Gunn-Tone Hammervold
Wenche Hammervold

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
206 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 806 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 815 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 824 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, Bad, Soverom, Stue, Bod, Kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten ble målt til 64,5m2.
Innvendig bod ble målt til 5,2m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,38m.
Takhøyde bad ble målt til 2,43m.
Veranda ble målt til 9,1m2.
Kjellerbod ble målt til 5,6m2.

Ikke målbare arealer:
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter

Solforhold

Verandaen ligger vestvendt med solforhold fra tidlig ettermiddag til solen går ned

Innhold

Sjelden mulighet i Øvre Ravnåsen borettslag. Utsiktsleilighet i toppetasje med gjennomgående planløsning!
- Skjermet veranda på hele 9 kvm med spektakulær utsikt
- Vestvendt med meget gode solforhold
- Gjennomgående planløsning med store lyssinnslipp
- Stort soverom med adkomst til baderom
- Romslig innvendig bod på 5 kvm med vindu
- Adgang til originalt bad fra entre og soverom
- Adskilt kjøkken med hyggelig utsyn mot grøntareal
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Turområdet og lekeplasser rett utenfor døren
- Kort vei til Nye Holmlia Senter og nærbutikker

Standard

Boligen holder en original standard med oppgraderinger nyere tid.
Det er blant annet skiftet alle vinduer i leiligheten samt byttet inngangsdør i regi av borettslaget.
Nylig har det blitt endret sikringsskap til automatsikringer.
Det er vannbåren varme gjennom radiatorer i de fleste rom.

Baderom:
Linoleumsgulv og fliser på vegger. malt himling.
Praktisk dusjkabinett, toalett med servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er inngang til baderommet både fra entre og fra soverom.

Soverom:
Soverommet har hyggelig utsyn mot stille grøntarealer og høye tretopper.

Her er det plass til dobbeltseng og garderobeskap.
Ved siden av soverommet er det byggemeldt bodareal på 5 kvm.
Her er det vindu og innredet med seng i bilder i prospektet,
men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er et rom for varig opphold.
Kjøper kan derimot søke om bruksendring fra bod til soverom via
styret i borettslaget og til plan og bygningsetaten.
Selger og megler har ikke undersøkt sannsynlighet eller mulighet for garanti av dette.

Stue:
Stor og lys stue der døren mot kjøkken er åpnet opp for en gjennomgående planløsning.
Det er helt fantastisk utsikt fra stue og terrasse mot Oslofjorden, Bunnefjorden og helt til Kolsåstoppen.
Mulighet for flere innredningsalternativer. Boligen er nymalt Mai 2025 på vegger og himling.

Kjøkken:
Adskilt kjøkken med original innredning. Plass til spisebord for 4 personer med hyggelig utsyn.
Vannmåler på forbruk fra sentral bereder.

Det følger med en ekstern bod samt biloppstillingsplass 4035 i felles garasjeanlegg.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 4035 i borettslagets garasjeanlegg. Borettslaget har startet muligheten for å etablere el ladere infrastruktur til garasjeanlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004: Ringside Rørleggerbedrift AS
Byttet innredning, ukjent om det ble byttet sluk.
Vegger ble fliselagt.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra

normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet I 4. etasje fra 1984.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong bygget av betong med trelemmer som gulv.
Rekkverket er målt til ca. 91cm.
Balkongen er målt til ca. 9m2.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Baderom: Gulv overflater:
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm.
4. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er noen sprekker i skjøter på gulv.
Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på gulvbelegg.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Gulvet må oppgraderes for å opprettholde dagens standard.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er installert fjernvarme.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Bygningsdeler som har fått TG3:

Baderom:
Vurdering av avvik:
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- X

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Energiattest er opplyst fra Obos Prosjekt. Se vedlegg i salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varme via radiatorer med fjernvarme. Felles varmtvannstanker i borettslaget.

Borettslaget har installert individuelle målere (ISTA står for avregning), avregning blir gjort fra 01.09.23.
1 avregning 31.12.2023 deretter 2 g pr år. 30.06 og 31.12. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er
nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler.
Radiatorvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk ukjent kWh. Boligen er et dødsbo og således vanskelig å estimere. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 716,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.716,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader 4.109,-
Garasje 100,-
Oppvarming 1.208,-
Telia Kollektiv Flex 299,-

Kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnader.

Andre utgifter

Alternative kostnader for ny kjøper:
- Innboforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett hvis andre hastigheter ekstra kanaler.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 897 985,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 591 938,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Øvre Ravnåsen borettslag

Øvre Ravnåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i
sammenheng med dette. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Adresser: Ravnåsveien 25-95 på Holmlia i Søndre Nordstrand.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Parallellavklares. En må ikke være medlem av Obos for å kjøpe boligen, men plikter medlemsskap om man kjøper boligen.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 206 000,- pr. 01.05.2025

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond

Fellesformue

Kr 6 744,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2.255.294,-
Budsjettert overskudd for 2025 antydes til 3.533.920,-

Borettslaget har 5 Annuitetslån gjennom OBOS banken. For hele borettslaget:

Bank - Lånenummer- Total gjeld på lånet- restløpetid - antall terminer - Flytende rentesats:
* OBBK01-98207618837 A 19.638.414,- 7 år 3 md. 12 Flyt 5,42%
* OBBK02-98207618845 A 4.175.263,- 17 år 4 md. 12 Flyt 5,42%
* OBBK03-98207727660 A 17.108.872,- 28 år 6 md. 12 Flyt 5,42%
* OBOS01-98208041223 A 9.696.046,- 28 år 12 Flyt 5,42%
* OBOS02-98208245252 A 1.411.724,- 13 år 9 md. 12 Flyt 5,42%

For denne andelen:
Bank - Lånenummer- Andel gjeld på lånet- kapitalkostnader per mnd:
* OBBK01-98207618837 77.561,- 1.090,-
* OBBK02-98207618845 16.492,- 210,-
* OBBK03-98207727660 67.574,- 389,-
* OBOS01-98208041223 38.289,- 222,-
* OBOS02-98208245252 5.576,- 49,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. X,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.
Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8574968

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 26 528 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har lagt vekt på utemiljø med meget pene utearealer som er beplantet med busker, trær og
asfalterte gangveier. Trivelige sittegrupper på fellesområde og lekeplasser. Det er også en gruppe i borettslaget som går sammen og gjør området velstelt og fint.

Adkomst

Innkjøring fra Ravnåsveien. Det vil bli skilte med Nordvik til annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kort vei til både buss og tog på Holmlia senter.
Nærmiljøet kan tilby det aller meste. Meget barnevennlig med flere barnehager, skoler og lekeplasser innenfor
gangavstand i et bilfritt miljø. Korte avstander til offentlig kommunikasjon, samt Holmlia senter med buss- og
tog terminal og et godt utvalg av butikker/servicefunksjoner: Meny-butikk, minibank, apotek, legesenter,
tannlege, helsestasjon, bibliotek, vinmonopol, m.m., samt Kiwi og Rema 1000 like i nærheten.
Buss 77 i retning Holmlia stasjon/senter og Hauketo/Bjørndal har holdeplass i umiddelbar nærhet. Fra
Holmlia stasjon tar det ca. 13 minutter med tog til Oslo sentralstasjon,
Ekspressbuss 80E tar ca. 17 min.
Det tar 5-6 minutter med bil til Kolbotn Torg og tilsvarende avstand til Senter Syd og Mortensrud torg på
Mortensrud. Meget gode turmuligheter i nærområdet. Gangsti til badestrand i Hvervenbukta, samt mange
andre rekreasjonsmuligheter som Ingierstrand og Søndre Ås Gård (besøksgård med mange dyr).
Holmlia har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener med fasiliteter som:
svømmehall, idrettshall og treningsstudio (Lia), flere fotballbaner, Fresh Fitness treningssenter på Hauketo,
golfbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen og lysløyper i Grønnliåsen

Bebyggelse

Hovedsaklig blokk og rekkehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse i Ravnåsveien. Tog fra Holmlia stasjon.

Skoler og barnehager

Hallager
Hallagerbakken skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygg datert 18.09.1985
Det er ikke avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens plantegning. Det gjøres oppmerksom på at det er innredet med seng i innvendig bod. Dette er rommet er registrert som bod og således ikke beregnet til rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Ravnåsveien 1 - 95 - Endret reguleringsplan tilknyttet S-2497 , samt bebyggelsesplan for Ravnåsen felt B, C, 1 - 2 og D - Vedtatt 04.01.1982. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt

megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/185/59:
25.04.1984 - Dokumentnr: 20102 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

25.04.1984 - Dokumentnr: 20103 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43052 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1982 - Dokumentnr: 2646 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

23.05.1991 - Dokumentnr: 25264 - Målebrev

29.01.1982 - Dokumentnr: 2654 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:62
Med flere bestemmelser

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selgere er barn av avdøde, og har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligen. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Avdøde døde på sykehjem.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 570,-

Samlet skal selger betale kr. 111 160,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Ravnåsveien 91

Ravnåsveien 91

Nabolaget Gamlelinja/Ravnkroken - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	7 min 3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	14 min 6.8 km

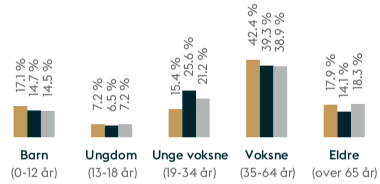
Offentlig transport

Ravnkroken Linje 77	2 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.4 km

Barnehager

Hallagerbakken barnehage (1-5 ... 54 barn	3 min 0.2 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år... 27 barn	5 min 0.4 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlelinja/Ravnkroken	1 781	782
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ravnåsen ballplass	4 min
Skovbakken balløkke	8 min
Lia Trening	8 min
Holmlia Bad	8 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 185, bnr. 59
Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1041 **Referansenummer:** EU4856

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Medansvarlig

Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
924 14 006

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 4. etasje fra 1984.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjellerbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 6m2.

Garasje er oppført med betongkonstruksjoner.
Parkeringsplass er merket med 4035.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget.
Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong bygget av betong med trelemmer som gulv.
Rekkverket er målt til ca. 91cm.
Balkongen er målt til ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av etasjen måles det et totale avviket på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1984-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stål. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

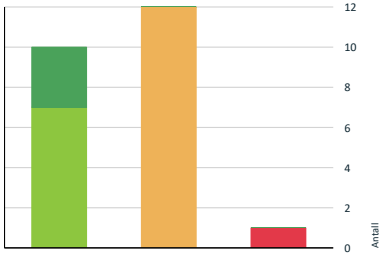
Tegninger er forevist takstmann.

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

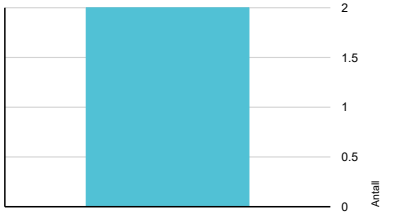
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er skiller på gulv i stuen etter tepper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Det er noen sprekker i skjøter på gulv.
Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på gulvbelegg.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Det er slitasje i overflaten på benkeplaten.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

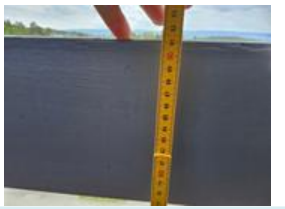
Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget av betong med trelemmer som gulv.
Rekkverket er målt til ca. 91cm.
Balkongen er målt til ca. 9m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

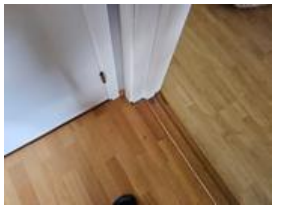
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

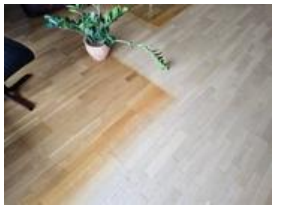
Det er skiller på gulv i stuen etter tepper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet må slipes og oljes.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av etasjen måles det et totale avviket på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1984-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen sprekker i skjøter på gulv.
Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet må oppgraderes for å opprettholde dagens standard.



4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000







4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stål. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i overflaten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate må overflatebehandles eller byttes for å lukke avviket.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Bytte av sikringsskap med nye sikringer.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	65			65	9
Kjeller		6		6	
SUM	**65**	**6**			**9**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Bod, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 64,5m2.
Innvendig bod ble målt til 5,2m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,38m.
Takhøyde bad ble målt til 2,43m.
Balkong ble målt til 9,1m2.

Kjellerbod ble målt til 5,6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forevist takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	5

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.5.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	185	59		0	26528.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ravnåsveien 91

Hjemmelshaver
Øvre Ravnåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG	948167093			Olsen Turid Birgitte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
129

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Holmlia.
Kort vei til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, butikker, treningssenter, legesenter mm.
Nærhet til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.

Opplysninger gitt av eier

Malt et rom i 2025.
Byttet sikringer i sikringskapet i 2025.

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	09.05.2025		Ingen		Nei
Eier	11.05.2025		Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.05.2025		Ingen		Nei

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	
2	25.05.2025	
3	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Gnr 185 - Bnr 59
0301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EU4856

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand
v/Kristoffer Johannessen

Ordre 8547631 474/4035 23.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.05.2025.

Boligselskap:	474 Øvre Ravnåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.167.093
Andelseier:	Turid Birgitte Olsen (bo)
Leieobjektnr:	4035
Adresse:	Ravnåsveien 91, 1254 OSLO
Andelsnummer:	129
Borettsinnskudd:	kr 200.500,–
Hjemmeside:	http://www.ovreravnaasen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8574968.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet i budsjettmøt å øke kat 001 + 5% fra 01.01.2024.
- Styret har i styremøte 06.02.24 besluttet å opprette en ny kategori 147 TV/BB. Andelseiere skal belastes likt kr 299,- pr andel.
- Borettslaget har søkt om lån på kr 1,5 milliloner utbetales den 07.02.24. Er fordelt.
- Borettslaget har innstalert individuelle målere (ISTA står for avregning), avregning blir gjort fra 01.09.23. 1 avregning 31.12.2023 deretter 2 g pr år. 30.06 og 31.12. Målerne har fjernavlesing, dvs at det ikke er nødvendig å komme inn i leiligheten for avlesning av måler. Ved flytting får Ista beskjed fra OBOS, andelseier trenger ikke foreta seg noe i forbindelse med dette. Ved spørsmål til selve avregningen ta kontakt med support@ista.no
- Boligselskapets hjemmeside http://vibbo/474
- Leieren sørger for egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen, og i ytre rom som hører boligen til. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette i det denne plikten omfatter vedlikehold og renhold av terrasser, innbefattet å holde det rent for jord etc. under heller. Arbeidet kan være omfattende i det en del terrasser er store.
- Ikke alle leiligheter har garasjeplass.
- Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut gjennom OBOS, oef@obos.no. NB! Parkeringsplass må sies opp skriftlig ved flytting fra borettslaget, en måneds oppsigelsestid fra 1. i hver måned.
- Ikke alle leiligheter har bod. Har du spørsmål om ledig bod, eller ønsker du å leie bod: Kontakt: OBOS Eiendomsforvaltning: oef@obos.no for bistand eller ta kontakt via OBOS sentralbord 22 86 55 00.
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no, ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207618837	A	19.638.414,-	7 år 3 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207618845	A	4.175.263,-	17 år 4 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK03-98207727660	A	17.108.872,-	28 år 6 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS01-98208041223	A	9.696.046,-	28 år	12		Flyt	5,42%
* OBOS02-98208245252	A	1.411.724,-	13 år 9 md.	12		Flyt	5,42%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.716,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.109,-
Garasje	100,-
Oppvarming	1.208,-
Telia Kollektiv Flex	299,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	163,-	12.112,-	6.744,-	210.511,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207618837	77.561,-	1.090,-		
* OBBK02-98207618845	16.492,-	210,-		
* OBBK03-98207727660	67.574,-	389,-		
* OBOS01-98208041223	38.289,-	222,-		
* OBOS02-98208245252	5.576,-	49,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Grethe Tveter Benmich Ravnåsveien 65 C, 1254 OSLO, e-post: annegtb@icloud.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

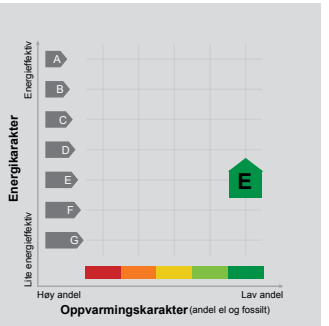
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Ravnåsveien 91
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80912641
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-125203
Dato	23.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ravnåsveien 91	80912641	H0301	0	0	129

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	66 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.5.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 001 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 592 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 591 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 001 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 592 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

HUSORDENSREGLER
for
Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87
med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14,18.04.2018, 02.05 2019, 27.04.2023, og 22.04.2024

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

I N N L E D N I N G

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle, skal sendes på E-post.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne.
Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.

BESKYTTET

Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan imidlertid stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.
For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for naboene. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende *utendørs* arbeid som f.eks plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har ekslusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.
Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre.
Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

BESKYTTET

A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
B. Eieren skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
C. Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
D. Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
E. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
F. For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
G. Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder.
Hjul og dekk til hjul, eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Beboer er spesielt ansvarlig for å holde eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styret pålegge beboere dette på beboeres regning.

Oppgangene i borettslaget skal ha tilnærmet like inngangspartier oppe og nede – etter mal utarbeidet av styret. Enkeltbeboere kan dekorere foran egen inngangsdør så lenge det ikke fastmontertes i bygningsmassen. Dekorasjoner skal ikke forhindre fri ferdsel for andre beboere, eller sperre rømningsveier. Vegetasjon eller andre tekniske innretninger som går utover eget bruksområde tillates ikke.

06. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.

BESKYTTET

Borettslagets avfallsrom skal bare benyttes til alminnelig husholdingsavfall. som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Reinholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere.

Søppel som tyggegummi, snusposer, sigarettsneiper ol. skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringsgrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning, nødvendige vaktmestertjenester *og i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting. Maks vekt er 3500 kilo. Ved varetransport/oppussing må dette godkjennes av styret i forkant.*

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil tre timer på gjesteplass. Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli fjernet på eiers regning.

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.

BESKYTTET

Tillatelse til utleie , eller bytte av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Brudd vil medføre borttauing på eiers regning. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på andre utvendige fellesarealer.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

Alle brukerne av garasjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

08. OPPVARMING – RADIATORVARME

Radiatorvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

09. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

10. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2019

BESKYTTET

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har kjæledyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av kjæledyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den .....

…….....
andelseier

…….....
adresse

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER
Brukerveiledning:
For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved

BESKYTTET

ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenner uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.

2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

   Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

   Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

   Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 474
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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 27. mars kl. 18:00 og lukker 30. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/474

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Husk at de som skal levere analog stemmeseddel må gjøre dette på styrerommet søndag 30.03.25 mellom klokken 18.00- 19.00.

Med hilsen styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget
8. Informasjon til beboerne
9. Markiser
10. Ventilasjonsanlegget

11. Parkeringsbestemmelser
12. Vaktmestertjenester
13. Beboermøte
14. Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
15. Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.
16. Fast dag/ hentesteder for hageavfall
17. Egenberedskap
18. Vedlikeholdsplan
19. Lys i mørketid
20. Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
21. Transparens
22. Bom ved innkjøring til borettslaget
23. Hagestue
24. Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.
25. Valg av tillitsvalgte
26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Heim (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Birgitte Helmersen og Marianne Larsen 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

Godkjenning av 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. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedlegg
1. 0474 Øvre Ravnåsen Borettslag.pdf
2. 0474 Årsregnskap 2024 ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 383 600.

Styrets innstilling
Dette er i henhold til fjorårets årsmøtevedtak. Beløpet er KPI justert fra 375 000 i 2024 til 383 600 i år. (2,3% økning)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.

Sak 6
Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

Sak 7
Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Forslag fremmet av:
Mona Kristin Haug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husker du hvor kaldt det var i leiligheten din i høst?

Fjorårets generalforsamling stemte for å skru av varmeanlegget i borettslaget fem måneder i året, slik at det ikke er varme i radiatorene i leilighetene fra 1. mai til 1. oktober.

Jeg mener vi bør justere dette vedtaket litt.

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi ikke trenger oppvarming inne. Men mai og september kan være kalde og sure. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming.

Jeg mener derfor vi bør endre retningslinjene for sommerstengning så perioden kan være mer fleksibel.

I stedet for å si at fjernvarmen alltid skal skrus av 1. mai og være stengt til 1. oktober, foreslår jeg at vi åpner for at styret kan vurdere når det er mest hensiktsmessig å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av værsituasjon og langtidsvarsel. Dette er i tråd med hvordan nærliggende borettslag håndterer dette.

Håper flere ser verdien av dette og stemmer for forslaget under.

Styrets innstilling
Styret er klar over at det kan være kalde perioder i mai og september, men mener at det er store besparelser ved å beholde dagens ordning. Vi stiller oss derfor bak tidligere styrets vedtak fra årsmøteprotokollen for 2024, og stemmer for at fjernvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai.

Vi henviser til årsmøteprotokollen for 2024, side 31, siste punkt i underoverskrift «Tiltak og kartlegging utført i regi av styret"

· Redusere fyringssesongen med 14 dager i hver ende slik at denne starter 1. oktober og avsluttes 1. mai.

- Ved utsette oppstart med 14 dager kan vi i snitt spare 80 000 kWh.
- Ved å framskynde stenging av kan vi i snitt spare 60 000 kWh.
- For perioden 2020-2023 utgjør dette i underkant av kr. 750 000, årlig mellom 95 000 - 266 000 kr. (avhengig av forbruk og energipris)
- Tiltaket gir årlig reduksjon av det totale fjernvarmeforbruket på litt over 5%.

Styret foreslår derfor å beholde dagens ordning.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel

Forslag til vedtak 2

Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober

Sak 8

Informasjon til beboerne

Forslag fremmet av:
Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets rundskriv til beboerne er et godt tiltak for å informere oss beboere om hva som løpende skjer i borettslaget.

Men i en situasjon der man trenger informasjon om et gitt tema, er temasidene viktigere. Ved å klikke på ett bestemt tema skal beboerne få rask tilgang til all relevant informasjon. En slik funksjon kan ikke rundskriv erstatte. Den menige beboer husker kanskje at det en gang var en nyhet i et rundskriv om akkurat dette tema. Men vi har som regel glemt hva det var. Vi husker i hvert fall ikke i hvilket rundskriv den nye informasjonen kom.

Vi som bor her, må finne nødvendig informasjon på en enkel og grei måte. OBOS sier selv at «Temaer skal gjøre det raskt og enkelt å finne informasjon eks. på nyheter, ofte stilte spørsmål og praktisk informasjon mm om et enkelt tema».

Styrets innstilling

Temaene på Vibbo består av informasjon som til enhver tid er gjeldende. Rundskrivet er en oppsummering av månedens styremøte med orientering om pågående prosjekter.

Ved å legge inn løpende oppdateringer på temaene, vil Vibbo blir uoversiktlig og viktig informasjon vil falle bort. Alle tidligere rundskriv finnes på temaet «Rundskriv»

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.

Sak 9

Markiser

Forslag fremmet av:
Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Markiser har vært et tema på flere generalforsamlinger. Det er fordi slitte og defekte markiser er til sjenanse for mange beboere. De trekker også ned helhetsinntrykket av borettslaget. Slik bidrar de til å trekke ned verdien på boligene.

Styrets innstilling

Markiser er private. Andelseier (beboer) bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markiseoppsett samt festemekanismer til dette. Andelseier (beboer) plikter å vedlikeholde markiser og markiseduker slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Stygge/slitte markiser skal byttes eller fjernes. Hvis dette ikke blir gjort, får andelseier (beboer) pålegg fra styret om utbedring/fjerning.

Styret henviser til punkt 3 i husordensreglene der alle må ta ansvar for egen bruksflate. Dette gjelder også markiser på de enkelte terrassene.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kan pålegge andelseiere å fjerne eller utbedre slitte/ødelagte markiser.

Sak 10

Ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Christiane Lollo Devi Figved Elvestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

At matlukt ikke gir seg etter flere timer/støv samler seg lett på overflater. Ønsker gjennomgang av anlegget og/eller nødvendig oppgradering/sjekk.

Styrets innstilling

I 2020 ble det utført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter, og det er planlagt ny rens av ventilasjonsanlegget i 2026, se vedlikeholdsplanen.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget

Forslag til vedtak 2

Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

Sak 11

Parkeringsbestemmelser

Forslag fremmet av:
Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret innførte nye parkeringsbestemmelser i oktober 2024 med begrunnelsen at de hadde «over tid opplevd ulovlig bruk av borettslagets parkeringsområder, inkludert gjesteparkeringen, både av beboere og gjester fra naboborettslag.»

Gjesteparkeringen har bare unntaksvis vært tilnærmet full siden jeg flyttet inn i 2017. Det er ikke logisk at en og annen ulovlig parkert bil på en ellers nesten tom gjesteparkeringsplass skal gjøre det nødvendig med ny parkeringsordning. Det vanlige er å gi ulovlig parkerte biler parkeringsbot. Den nye digitale parkeringsordningen tillater 8 timer eller 3 døgn parkering. Etter parkeringstidens utløp, er det 3 døgn karenstid. Disse reglene medfører at gjest med bil som overnatter ei natt hos meg, ikke kan komme tilbake på besøk med samme bil før det er gått 6 døgn.

Dersom en gjest er på besøk i 8 timer, må det gå 3 døgn før gjesten kan komme på nytt besøk med samme bil.

Gjesteparkeringsplassene er til for at vi andelseiere skal kunne ha gjester. Det finnes en rekke mer konkrete eksempler på hvor uhensiktsmessig den nye parkeringsordningen er, se kommentarer på oppslag med tittel «Digital gjesteparkering» på Vibbo, https://vibbo.no/ovre-ravnasen/oppslag/2025-1-1-n2jiowe0.

I de siste årene før nåværende styre innførte digital gjesteparkering, var det tillatt for gjester å parkere i 3 døgn. Biler som sto på fjerde døgnet fikk bot. Jeg foreslår at vi går tilbake til denne gamle ordningen som verken registreres digitalt eller med papirlapper.

Styrets innstilling

Styret innførte et nytt parkeringssystem for å sikre at våre beboeres gjester får plass på gjesteparkering og vi holder uvedkommende borte. På helligdager, fredager og søndager var det tidligere vanskelig for våre gjester å få parkeringsplass.

Med gammel løsning, opplevde vi også at personer parkerte på vår gjesteparkering og gikk til andre borettslag, blant annet brukte nabobeboere med bil nummer to vår gjesteparkering som fast parkeringsplass.

Fordi Holmlia er et nærområde, er det mange beboere fra tilhørende borettslag som kjenner hverandre. Parkeringsselskapet opplevde store utfordringer med å bøtelegge disse, fordi de sa at de var på besøk hos oss. Dette medførte at innsendte klager på bøter ble godkjent og parkeringsselskapet hadde ikke hjemmel til å bøtelegge når de ikke visste hvem som er på besøk hos oss og ikke.

Vi minner også om at med dagens digitale løsning, er det **ingen** karantenetid når man registrerer seg i 8 timer. Karantenetiden gjelder **kun** når man registrerer 3 døgn.

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og i tillegg å aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Sak 12

Vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:
Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere borettslag på Holmlia har de senere år byttet vaktmester fra Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) bl.a. Vestskrenten og Hallagerbakken.

Øvre Ravnåsen borettslag har en vaktmesteravtale som ble inngått i 2012. Tjenesten har ikke vært på anbud siden. Saken har tidligere vært foreslått til generalforsamlingen 2021. Forslaget til vedtak var det samme som nedenfor. Daværende styre anbefalte å stemme mot forslaget med følgende begrunnelse: «Christiania Forvaltning & Eiendom har vært vårt vaktmesterselskap de senere år, etter at vi gikk bort fra Holmlia Vaktmesterservice AS. Se siste årsmøte-hefte. CFE kjenner vårt borettslag godt og er tilgjengelig hele døgnet. Kvaliteten i deres arbeid og service-innstilling har gjort at vi ikke har vurdert å bytte.»

Denne begrunnelsen er ikke lenger gyldig. Christiania Forvaltning og Eiendom AS har siden den gang blitt oppkjøpt av Sefbo AS. Høsten 2023 ble Sefbo/CFE en PHM-partner i PHM Group Norway.

Alle ansatte i vårt borettslag er byttet ut. Det har skjedd store forandringer på servicen etter dette skiftet av ansatte. Det er ikke lenger slik at Christiania Forvaltning og Eiendom AS kjenner vårt borettslag godt. Behovet fra 2012 avtalen har endret seg betraktelig og «Arbeidsinnstruksen» bør oppdateres) Det som «drar» kostnader for borettslaget er alt som ikke er inkludert i dagens avtale, og som faktureres ekstra. Det er nå på tide at vi gjennomgår vårt behov, lager kravspesifikasjon og konkurranseutsetter vaktmestertjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak

Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.

Sak 13

Beboermøte

Forslag fremmet av:
Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen kan avholdes digitalt eller fysisk. Ved fysisk generalforsamling har det vært mulig å stille spørsmål på møtet, mens ulempen at det er lav deltagelse. Digital avstemming er nå det vanlige i borettslaget, og derfor foreslås det at det avholdes beboermøter før hver generalforsamling. Slike beboermøter kan avholdes digitalt eller fysisk med digital overføring (Teams?). Styret og beboerne bør få anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen og det bør gis muligheter for spørsmål og diskusjoner i plenum. Det gjelder alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, inkludert forslag, regnskap m/noter, årsrapport, vedlikeholdsplan, gjennomføring av tidligere generalforsamlingsvedtak o.s.v. Vedtektene punkt 9 har tittel «Generalforsamlingen». Beboermøtet bør omtales i dette punktet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak ønsket om å avholde beboermøte i forkant av årsmøte hvert år, men fordi OBOS utdeler dato for årsmøte, som hvert år er til ulike tidspunkt, vil det bli vanskelig å overholde dette. Derfor er det ikke anbefalt at styrene bindes opp til dette i vedtektene.

Vi minner om at styret i Øvre Ravnåsen Borettslag er satt sammen av beboere som gjør dette ved siden av full jobb og familie, og vedtekter som pålegger ekstra arbeidsmengde begrenser i stor grad hvilke type beboere som har anledning til å sitte i styret.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.

Sak 14

Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

Forslag fremmet av:
Andor Tellefsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ikke individuell måling på forbruk av vann hos andelshaverne. Vann er i likhet med energi blitt en kostbar vare hvor høyt forbruk eller sløsing koster felleskapet mye penger. For 2025 har Vann og avløpsetaten estimert forbruk i ØRB basert på målinger i perioden fra 2022 - 2024 til 22 429m³ (stipulert forbruk), årlig utgjør dette ca. 105 m³ pr boenhet. Hvor mye av dette som kan legges på felles forbruk i forbindelse med vanning etc. er usikkert. Styret i ØRB mottok skriv fra vann- og avløpsetaten 27.1.25 med oppsett på estimert forbruk som tabellen i vedlegg 1 viser. Samlet for 2025 er kostnaden estimert til kr. 1 662 810.

Se vedlegg 1.

Prisene på vann og avløp forventes å stige årlig med 18% frem til 2027 i Oslo kommune. I dag koster 1m³ (1000 liter vann & avløp) i underkant av 73 kr. I 2027 vil prisen være i overkant av 87 kr., en økning på ca. kr. 250 00 basert nåværende forbruk.

Se vedlegg 2.

Et vanlig forbruk for en voksen person er mellom 40 - 60m³ i året. En persons forbruk av vann/ avløp vil kunne variere stort. I likhet med energikostnadene vil forbruk av vann variere avhengig av adferd, antall beboere i leiligheten og tekniske tilstand på kraner, toaletter og forbruksapparater som vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Basert på normert forbruk vil kostnadene teoretisk være som vist i tabellen. Etter installasjon av individuell måling av varme er det totale energiforbruket redusert med ca.460 000 kWh. Forbruk 2023: 2 709 840 kWh Forbruk 2024: 2 244 10 kWh (lavest siste 5 år).

Det er rimelig å anta at vannforbruket også vil reduseres betydelig med individuell måling av vannforbruket. ØRB kan benytte samme digitale system for måling av vannforbruk som er installert i forbindelse med energiforbruk i leilighetene. Målere for individuell måling av forbruk(m³) varmtvann er allerede installert, det gjenstår å installere målere til forbruket av kaldt vann. Kostnadene med dette bør være overkommelige.

Utfordringen med installasjon av målere for varmtvann var at mange stoppekraner var gamle og ikke lot seg stenge. Dette utgjorde en stor andel av kostnadene når borettslaget installerte individuell måling av varme og forbruk av varmtvann. Avregning av vannforbruk vil utføres sammen med avregning av energiforbruk og vil antakelig ikke medføre økte kostnader ref. samtale med teknisk representant hos ISTA, men dette må avklares. Noen eksempler på forbruk/sløsing med vann:

• Drikker et glass vann: 0,2 liter

• Tar en 5 minutters dusj: 50 – 100 liter vann

• Bruker vaskemaskinen: 10 – 30 liter vann per kg tørt tøy

• Bruker oppvaskmaskinen: 18 – 20 liter vann per vask

• Lar krana stå og dryppe: 3 – 7 m³ per år

• Lar toalettet stå og renne: 20 – 30 m³ per år

• Ikke reparerer sisternen som har hengt seg opp/ ikke lukker seg: ca. 200 m³ pr år(kr. 15 000)

• En vannspreder bruker ved normalt trykk mellom 1000 liter og 1500 liter pr. time. En vannspreder som står på sammenhengende i ett døgn koster borettslaget mellom kr:1500 – 2300. (priser 2025).

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget, og foreslår at styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

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

- For Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
- Mot Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

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

1. Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.
2. Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Vedlegg

3. Vedlegg1 - forslag til årsmøte.pdf
4. Vedlegg 2 forslag til årsmøte.pdf

Sak 15

Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er mange som bor og lever våre liv her, den ene skal kanskje ha konfirmasjon mens naboen skal vaske, da bør vi ha spilleregler som favner bredt. Førsteinntrykket når man kommer til borettslag er ugress og planter som klatrer inne fra hagene og ut gjennom gjerdene. Dette gjør at det ser ustelt ut og medfører grønske og slitte gjerder på bakkenivå. Noen andelseiere med hage er for all del flinke, og holder dette i orden, men det er de som ikke bryr seg, dette trekker igjen verdien av leilighetene i borettslaget ned for alle. Samtidig påfører disse felleskapet ekstra kostnader da gjerdene må vedlikeholdes oftere (grønnske/råte ol.) Tidvis henger det også bla. tepper ol. til tørk på gjerdene. (Se bilder) og det ser ustelt og shabby ut hos oss, og for flere er dette

rett og slett til sjenanse. Her er hverken vedtekter og husordensregler spesifikke nok for de med markterrasse (Både i terrasse og rettblokk) og ordensreglenes §3 bør oppdateres. Men, §2 sier at *«Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre»*

Dagens tekst: 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN
Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har ekslusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

Forslag til ny tekst **(endringer markert i kursiv og uthevet)**

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN**/HAGEN**

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har **eksklusiv** bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret. **Andelseier (beboer) skal også sørge for at forhold på innsiden ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å henge ting (til lufting/tørking ol) på gjerder/skillevegger (Eks. tepper/soveposer/teltduker mm.)**

Andelseier (beboer) med markterrasse både i rettblokker og terrasseblokker plikter å holdet gjerder frie for vekster og ugress og sørge for at beplantning inne fra, ikke påvirker gjerder eller stikker ut på utsiden.

Styrets innstilling

Styret mener at punkt 03 i husordensreglene er tilstrekkelig i forhold til andelshavers plikter. Vi foreslår at man snakker med naboene sine og finner en måte å sameksistere uten at vi har for mange regler som blir vanskelig å håndheve.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

Vedlegg

5. Vedlegg, forslag til årsmøte .pdf

Sak 16

Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av enhetene i borettslaget har hage, både i rettblokkene og i terrasseblokkene. Samtidig har vi store grøntområder som Grøntutvalget vedlikeholder, og mange har store terrasser med mye planter og grønne vekster. Vi ser i dag at flere «dumper» hageavfall som bla. plenklipp på naboeiendommer eller i søpla. Dette er ikke lov og borettslaget risikerer bøter. Nærmeste leveringssted for hageavfall er på Grønnmo. Flere andre borettslag i samme situasjon, har faste punkter for hageavfall som vaktmester tømmer/henter en gang pr uke i sesongen.

Styrets innstilling

Styret mener at forslag som medfører merutgifter for borettslaget bør kostnadsestimeres.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret inngår en fast avtale om å hente hageavfall i borettslaget fra flere hentepunkter, fra nr. 25-69, en gang pr uke, i perioden fra 01.04.-15.10.

Sak 17

Egenberedskap

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke.
Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Regjeringen har akkurat lagt fram en stortingsmelding om totalberedskap, i forkant av dette fikk vi også DSB sin kampanje/brosjyre om egenberedskap i postkassen i høst.
https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/

Tre av ti er ifølge NRK ikke forberedt i det hele tatt.
Skal vi som bor her kunne forberede oss slik regjerningen og DSB ønsker, er vi avhengig av kunnskap om borettslaget, dette må komme fra styret.
Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel mener DSB at det er fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i borettslaget. De mener at felles- og

naboskapet i et borettslag har noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i borettslag har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

https://www.nrk.no/norge/kun-to-av-ti-har-fullt-beredskapslager-hjemme-viser-ny-norstat-undersokelse-1.17172138

«Å beholde varmen hvis strømmen går»
Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode?
Et av punktene til DSB er «Å beholde varmen hvis strømmen går» Hva skjer med varmen her i Øvre Ravnåsen borettslag om strømmen blir borte over en lenger periode?
Flere jeg har snakket med tror at «siden vi har fjernvarme/radiatorvarme gjelder ikke dette oss»
Dette stemmer jo ikke!!
Og sett i lys av dette, er det jo viktig for oss som bor her å få kunnskap om dette. Varmesentralen i borettslaget eies jo av Hafslund Celsio, og sirkulasjonspumpen går på strøm. Forsvinner strømmen i Oslo over en lenger periode, vil det likevel bli kaldt hos oss da sirkulasjonspumpen stopper. (Varmtvann/varme)
Jeg mener at dette bør borettslaget se på, og undersøke muligheter og kostnader.
Eksempelvis undersøke om man kan ha løsninger som sikrer at sirkulasjonspumpen fungerer, selv om strømmen blir borte. Men igjen, dette vil det jo ikke være noen vits i, om Hafslund Celsio på grunn av strømbrudd, ikke får distribuert det varme vannet.

Fungerer ikke fjernvarmen og strømmen er borte, er den enkelte beboer overlatt til andre løsninger som gass, parafin ol. med de farer dette vil medføre. Da har styret ansvaret for å vurdere den samlede risikoen i bygget ved oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker.

Lagring av vann
I en krisesituasjon, der vi blir avskåret fra rent vann, eks ved forurensning, cyber-angrep, eller andre kriser/krigshandlinger, anbefaler myndighetene at vi lagrer rundt 20 liter drikkevann per person. Da dekker du **minimumsbehovet** for en uke. Vi trenger vann for en uke både til å drikke, lage mat, trekke ned i do osv. om det blir borte over tid.
For en familie på 4, i en liten leilighet, tar lagring av 80 liter vann stor plass, tall fra januar 2025 viser at 68% av nordmenn har ikke lagret nok vann.
Finnes det noen muligheter hos oss til å ha noe felles egenberedskap, for eksempel lagringsplass for drikkevann, som mange i mindre leiligheter kanskje synes det er vanskelig å finne plass til selv.

https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/egenberedskap-2024/faktaark/egenberedskap_borettslag_sam

Styrets innstilling

Borettslaget har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap.

Styret mener at dette er myndighetenes ansvar og at enhver beboer selv må sørge for å følge myndighetenes anbefalinger.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget men at de bestreber seg på legge ut aktuell informasjon som kommer fra myndighetene på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.

Sak 18

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold i borettslaget er den største kostnadsdriveren for oss som bor her, og vedlikeholdet påvirker direkte det vi betaler i felleskostnader hver mnd. Vedlikeholdsplanen er så viktig at 67% av andelseierne (beboerne) endret vedtektene i 2024 og vedtok at vedlikehold- og bærekraftsystemet skulle **oppdateres løpende**, og at en oppdatert vedlikeholdsplan skal publiseres for beboerne årlig. For meg indikerer dette at vedlikeholdssystemet og planen bør være noe av det viktigste styret jobber med, kontinuerlig og som oppdateres løpende. Vedlikeholdsplanen viser kommende vedlikehold, og hvilke prioriteringer det sittende styre legger opp til (på kort og lang sikt)

Det som ble uteglemt i vedtaket i 2024, var tidspunkt for når planen skal publiseres. Jeg mener at om vi som bor her skal kunne påvirke de prioriteringer styret legger opp til, da er det essensielt at publisering gjøres i god tid før Generalforsamling/årsmøte, og frist for å sende inn forslag. I mitt forslag til endring, er det lagt til en setning som er markert med blå skrift. I og med at systemet skal oppdateres løpende, bør ikke fristen på 4 uker være et problem.

Dagens tekst
8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Vedlikehold- og bærekraftsystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak
Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Sak 19

Lys i mørketid

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten.

Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden. Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget) Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter.

Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder) Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slåes på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.

Se vedlegg.

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00 Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

Styrets innstilling
Juletre er en gammel tradisjon som mange setter pris på. Det er vanskelig å finne alternativer som treffer alles beboeres ønsker.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak
Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet. Styret skal utrede og finner alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell. Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

Vedlegg

6. Vedlegg , forslag til årsmøte.Lys i mørketid.pdf

Sak 20

Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Innledning:
Fellesutgiftene vi betaler inn hver mnd. skal dekke våre felles kostnader til å drifte borettslaget. Ifølge vedlikeholdsplanen står borettslaget ovenfor store vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Vi vet at mange mener at vi har høye felleskostnader, noen sliter sikkert med kostnadene slik det er i dag. For å minimere dette må vi snu hver en stein for å kunne holde felleskostnadene nede, samtidig som vi holder vår felles formue (borettslaget) vedlike.

Minimering av felleskostnader er nok en av grunnene til at svært få nye borettslag de siste 10/15 årene eks. ikke har installert flaggstang eller installasjoner for teppebanking slik vi hos oss (ved lekeplassen på garasjetaket, ved nr. 89)

Vedlikehold og kostnader
Tidligere har vi her betalt styremedlemmer ekstra for å flagge på de 15 offisielle flaggdagene, på timebasis, opp og ned. Vi vet også fra en uttalelse fra vaktmester i 2023, at flaggstangen vil trenge service de nærmeste årene!!

I følge Ifi bør en flaggstang få en vedlikeholdsvask hvert år. For å rengjøre og behandle stangen, bør den tas ned, til dette bør man være to personer. Om Vi ikke har tenker å male stangen, er det anbefalt å påføre litt vaselinolje etter rengjøring. Men det er ikke alltid en vask er nok, noen ganger må du male også.

HMS og kontroll av flaggstang
Flaggstangen skal kontrolleres årlig. Kontroll av bolter, muttere, settskruer (Om stang er skjøtet) og etter stramming om nødvendig. Hurtigkoblinger, pollert og snor anses som slitedeler, og bør byttes når man ser stor slitasje. Dette er en del av bla. HMS arbeidet og styreansvaret å sikre flaggstenger. Etter dødsulykken julaften 2016 ved Holmenkollen kapell, ble det økt fokus på dette, og gitt oppfordringer om å være ekstra aktpågivende vedr. vedlikehold av flaggstenger.

Bruk
Vi ser at interessen fra beboerne for å flagge er minimal. Flaggstangen var i bruk 1. mai 2024 og under Pride i juni 2024. Siden har den nesten ikke vært i bruk til annet enn vimpel. Installasjonen for teppebanking ved nr 89 har jeg ikke kjennskap til tilstanden på, men å vedlikeholde den virker meningsløst når den ikke benyttes.

Styrets innstilling

I 2024 ble det etablert en gruppe frivillige fra vårt borettslag som heiser og firer flagget på de offisielle flaggdagene. Flaggstangen og installasjon for teppebanking beholdes og vedlikeholdes.

Styret foreslår å beholde og vedlikeholde installasjonen for teppebanker slik at beboerne har et sted å banke tepper, uten å måtte det på terrasser eller i hager.

Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget.

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

- For Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
- Mot Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

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

1. Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget.- Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.
2. Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Sak 21

Transparens

Forslag fremmet av:
Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som styremedlem jobber man for å ivareta beboernes og boligselskapets interesser. Som Andelseier (beboer) har vi innsynsrett i dette arbeidet. God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden der de bor. Det er lovpålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Denne protokollen skal fungere som et verktøy for å se hva som er gjort og hvilke saker som er behandlet. Styret har samtidig taushetsplikt (§ 13-1) Temaer som er bundet av taushetsplikt knytter seg til personopplysninger. Denne plikten gjelder også etter at en har fratrådt som styremedlem. I saker som gjelder bygg, vedlikehold, fellesområdene, innkjøpte tjenester osv. kan således deles med beboerne.

Som lagets øverste myndighet, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av styrets taushetsplikt. Slike opplysninger kan enkelt sladdes i en styreprotokoll/referat.

Styrets innstilling

Styret behandler saker innsendt av beboere på Vibbo på styremøter i dag. Det ble gjeninnført månedlig rundskriv i mai 2024, som er et referat av månedens styremøte med oppdatering på pågående prosjekter. Dette formatet inkluderer hyggelige påminnelser til beboerne som er gjeldende for sesongen.

Juridisk avdeling i OBOS sier følgende om krav på innsyn i protokoll fra styremøter:

Beboere har ikke krav på innsyn i eller kopier av styrets protokoller. Det er opp til styret om de i den enkelte saken ønsker å gi innsyn. Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn, bør det utvises varsomhet for å unngå spredning av mulig sensitive opplysninger og brudd på ev. taushetsplikt.

Økt hyppighet av slike henvendelser om innsyn har trolig sammenheng med økt kunnskap om Lov om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova) av 2005 som gir enhver rett til å kreve innsyn i dokumenter hos offentlige organer, slik som f.eks. kommuner og departementer.

Både eierseksjonssameier og borettslag er private sammenslutninger, slik at ovennevnte lovgivning ikke gjelder. Videre inneholder verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven noen regler som gir seksjons- eller andelseiere (eller andre) rettskrav på innsyn i styrets interne dokumenter. Det gjelder også protokollene fra styremøtene. Det betyr at styrene rettslig står fritt til å avslå begjæringer om innsyn.

Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn i en sak, er det viktig å være oppmerksom på mulig taushetsplikt. Eierseksjonsloven inneholder ingen eksplisitte regler om taushetsplikt for tillitsvalgte, for eksempel medlemmene av styret, slik borettslagsloven § 13-1 gjør. Heller ikke den nye eierseksjonsloven som ble vedtatt tidligere i sommer inneholder noen regler om dette. Likevel anbefaler vi at også styrene i sameier bør utvise varsomhet med å gi ut eller videre formidle personlige eller andre sensitive opplysninger som de blir kjent med i kraft av styrevervet.

Styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.

Sak 22

Bom ved innkjøring til borettslaget

Forslag fremmet av:
John Thobru

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes. Jeg var en av de som ivret for å få satt opp bom, var utsatt for mange biler som kjørte opp ofte midt på natta, mange stoppet utenfor leiligheten min og med soveværelset ut mot veien, våknet jeg mer enn en gang av bilen som stoppet utenfor vinduet, sto med motoren

igang, folk gikk ut og inn av bilen, slamret med bildørene og kjørte ut igjen. I dag er bilene lydløse med elmotorer og høres ikke. Så problemet eksisterer ikke lengre. Så derfor foreslår jeg at bommen fjernes.

Styrets innstilling

Årsaken til at bommen står der, er for å forhindre ferdsel på borettslagets områder. Ved å ta bort bommen, vil dette med stor sannsynlighet øke.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes.

Sak 23

Hagestue

Forslag fremmet av:
Aziz Hafs adr. 63A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi skriver til dere i dag angående en spennende idé vi har hatt om å bygge en vinterhage i tilknytning til leiligheten vår. Vi tenker at dette vil være en flott tilføyelse til boligen vår og en perfekt måte å utnytte den store hagen vår enda bedre, spesielt i de kalde vintermånedene.

Som noen av dere sikkert vet, har vi en av leilighetstypene med størst hage i sameiet. Vi er stolte av hagen vår og har lagt mye arbeid i å gjøre den til et grønt og trivelig sted for oss selv og våre gjester. Med tanke på størrelsen på hagen vår, føler vi oss sikre på at en vinterhage vil passe naturlig inn i området vårt.

Vi har vært glade beboere i leiligheten siden 2021, og i løpet av denne tiden har vi også investert tid og ressurser i å oppgradere både inne i leiligheten og uteområdene våre. Vi er fullt klar over at eventuelle byggeprosjekter skal godkjennes av styret før igangsetting, og vi ønsker selvfølgelig å følge alle sameiets regler og vedtekter.

Vi har også fått vite at noen med mindre terasser har fått avslag på sine søknader tidligere. Vi har tatt dette i betraktning og gjort grundige undersøkelser for å sikre at vårt vinterhage prosjekt vil være i harmoni med både vår egen leilighetstype og hele sameiet. Vi er fast bestemt på å engasjere oss tett med styret og gjerne rådføre oss med fagfolk for å sikre at alt blir utført i henhold til standardene, samtidig som det ikke vil påvirke sameiets helhetlige estetikk eller struktur negativt.

Vi håper virkelig at dere ser positivt på vår søknad og vil vurdere å gi oss tillatelse til å bygge vinterhagen. Det vil gi oss en flott mulighet til å nyte hagen vår hele året rundt, samtidig som vi tror det vil være et verdifullt tillegg til hele sameiet.

Vi ser frem til å høre deres tilbakemeldinger og er tilgjengelige for å svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha. Tusen takk for at dere tar dere tid til å vurdere vårt forslag.

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret avviser ikke forslaget, men forutsetter at dersom andelseier får godkjenning fra Oslo kommune, avdeling for Plan og bygg, må alle fremtidige «hagestuer» få samme mål og utseende. Disse kan kun etableres i leiligheter som er på bakkeplan og borettslaget vil ikke være ansvarlig for vedlikehold eller reparasjoner. Vedlikehold følger husordensreglenes punkt 03.

Forslag til vedtak

Vi ønsker å bygge hagestue som et tillegg til vår leilighet.

Vedlegg

7. Hagestue. _2024-09-16_173925.pdf

8. Hagestue bilde.pdf

Sak 24

Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Forslag fremmet av:
Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husleia er borettslagets eneste inntektskilde. I mange år har den steget litt mindre eller like mye som den generelle prisstigninga. ØRB har altså ikke opparbeidet seg en buffer for å finansiere store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Vi må derfor ta opp banklån for å gjennomføre oppgraderinger.

Når vi har tatt opp lån, må vi ikke bare betale avdrag, men også renter. Dermed blir kostnadene ved hvert prosjekt langt høyere enn prisen. Det er i det lange løp lite økonomisk, og det rammer både nåværende og framtidige beboere.

Vi bidrar, alle sammen og heile tida, til slitasje – både på våre egne leiligheter og på fellesområdene ute og inne. Vi bør etter min mening selv dekke kostnadene for vårt forbruk (i form av slitasje), og ikke overlate det til dem som flytter inn etter oss.

Vi kan jo ønske at de som bodde her før, hadde satt av midler til framtidig vedlikehold. For slitasjen/forbruket av området begynte dag 1 med de første beboerne. Nå må vi betale for tidligere slitasje. Vi har altså kommet inn i en ond sirkel som etter min mening kan og må brytes.

Det er en stor økonomisk fordel å finansiere prosjekter med oppsparte midler fremfor å ta opp lån. Det bør derfor være et mål for ØRB å opparbeide seg en buffer for å dekke investeringer vi vet kommer.

ØBR har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS. Vi kan derfor regne med at vi snart får en oversikt over nødvendige prosjekter og antatte priser for disse. Da har vi til enhver tid oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Med dette systemet får styret forutsetninger for å beregne framtidige vedlikeholdskostnader. Bufferen bør bygges opp deretter. Det innebærer at husleia må øke noe mer enn forventa generell prisvekst.

Styrets innstilling

Styret har allerede oversikt over fremtidige kostnader i vedlikeholdsplanen. Styret avholder årlig budsjettmøte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS, hvor vi gjennomgår kommende års planer og budsjetter deretter. Gjennom året følges budsjetteringen opp jevnlig i henhold til plan.

Borettslaget oppbevarer overskuddet på en høyrentekonto med 3,70%, som gir høyere avkastning enn å ha det på en prosjektkonto.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Overskuddet i borettslaget settes hvert år inn på en vedlikeholdskonto med det formål å eliminere behovet for å ta opp nye lån for å dekke kostnadene til framtidige oppgraderingsprosjekte.

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Haug
  Valgkomitéenes innstilling.
- Tom Reinertsen
  Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linnea Martine Nordh
  Valgkomitéenes innstilling. Suppleringsvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Moen
  Valgkomitéenes innstilling.
- Yuly Carvajal
  Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Caroline Ihlen

- Ove Bevolden

Sak 26

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Grethe Tveter Benmich
  Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Snefrid Brandvold
  Valgkomitéenes innstilling.

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 9 styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte.

Vibbo - endring av planløsning

Styret har innhentet informasjon fra andelseiere om endring av planløsning etc. Arbeidet pågår.

Radon

Arbeidet pågår

Styret har etablert arbeidsgruppe som på frivillig basis heiser og firer flagget på offisielle flaggdager.

Tv/internett

Alle andelseiere fikk nye modem og TV-bokser fra Telia. Vi valgte Multinett/Kollektiv flex og beholdt eksisterende infrastruktur.

Dette medfører at alle nå har mulighet til å velge sin egen pakkeløsning for TV og internett, som kan endres fleksibelt.

Denne avtalen varer i tre år fra 2024.

Brann- og nødlysanlegg:

Styret har gått i anskaffelse av brann og nødlys i garasjeanlegg og tilstøtende bodområder, inkludert fellesrom. Anskaffelsen er gjort etter anbefalinger gjort i brannteknisk rapport som avdekket mangler på byggets brannsikkerhet. Tiltaket er gjennomført i regi Elektro Nettverk Service. Alarmanlegget er p.t ikke tilkoblet direkteoverføring til brannvesen/vaktselskap, men er forberedt for det. Det er også anskaffet nye brannslokningsapparater for leiligheter og fellesareal.

Ladeplasser på p-plass

Styret har inngått avtale med Elektro Nettverk AS om infrastruktur og anskaffelse av elbil-ladere på 13 p-plasser. Forventet ferdigstillelse i løpet av første halvår 2025, og etableringen vil få tilskudd fra Oslo Kommune

Nytt parkeringssystem på gjesteparkeringen:

Styret har innført et nytt parkeringssystem på gjesteparkeringen. De som har gjester må nå registrere gjestenes bilnummer og velge ønsket tidsintervall for parkeringen.

Grøntutvalgets arbeid 2024

Møter:

Møte 12.03.2024:

- Innspill til borettslagets dugnad 16.04.2024
- Planlegging for våren 2024, inkludert Grøntutvalgets dugnad 14.05.2024:

· Innkjøp av planter, oppgaver og dato

· Aslaug organiserer tur til Langhus hagesenter for innkjøp av planter og jord

Møte med styremedlemmer Aisha og Hanne angående borettslagets dugnad 25.03.2024:

· Gjennomgang av oppgaver

· Organisering av arbeidsgrupper ved Grøntutvalgets medlemmer

· Gjennomgang av hva som behøves av innkjøp til dugnaden

Dugnader:

Dugnaden 16.04.2024 for Øvre Ravnåsen borettslag

- Grøntutvalget og styret hadde ansvaret for dugnaden.
- Grøntutvalgets medlemmer bidro med veiledning og gjennomføring av oppgavene

Grøntutvalgets dugnad 14.05.2024:

- Plantet en rhododendron ved gressplenen mellom 31A og 33A
- Plantet to margeritter utenfor 51
- Ryddet i murkassene på gangplanet ved 51-59 og plantet to krypeiner i hver. Fylt på jord og gjødsel. Plantet dvergfuru
- Plantet blomster langs veien ved 81-89
- Plantet to syrinhortensia rundt bedet utenfor 81
- Plantet 9 storkenebb og 5 klatrebeinved i svingen ved 91
- Møte med styremedlemmer Aisha og Hanne angående bk og to margeritter
- Plantet blomster i bedet ved gjesteparkeringen
- Jord og gjødsel til diverse murkasser og bed

Grøntutvalgets dugnad 10.09.2024:

- La ut dekkbark rundt buskene ved gjesteparkeringen og i skråningen 31-35. Dette arbeidet fortsatte utover høsten.

I tillegg har enkelte grøntutvalgsmedlemmer i løpet av året:

- Vannet i kassene, på nyplantede busker, blomster og plener
- Stått for befaring og anbud på 40 spirea i skråningen 31-35. Arbeidet ble utført av Hagehelten 16. april
- Satt buskstøtter rundt purpursolhatt og rhododendron langs veien 25-49
- Sørget for drift av svetteslangen i skråningen og staudebedet 31 – 35

- Luket i skråningen og staudebedet 31 – 35
- Luking og fjerning av tørkede og døde planter langs veien nedover mot rundkjøringen
- Bjørn Rønning har laget oversikt over verktøy etc. i redskapsboden og gjort nødvendige innkjøp hos Happy Homes på Holmlia senter
- Fjerning av ugress og søppel ved og rundt gjesteparkeringen
- Laget bed og plantet blomster utenfor 45G
- Beskjært trærne på plenen inntil 49
- Vanning på hele borettslagets område i tørre perioder (ekstra utfordrende på grunn av defekte vannkraner)
- Plantet nye blomster i bedet langs gjerdet ved busstoppet
- Fjernet visne busker og plantet nye i kassene på gangplanet

Grøntutvalgets medlemsliste pr. desember 2024:

Bodil Bjørnsen 83, Lill Gomsrud 57d, Maria Rønning 61e, Bjørn Rønning 61e, Bjørn Hellerud 59 c, Astrid Vårum Jenssen 67c, Kjell-Ove Listhaug 45g, Magne Kleppestø 37f, Vivi-Ann Holseter 27d, Aslaug Tefre 25f, Henrik Fjellanger 61a, Nina Alvilde Severinsen 31f, Synne Magnussen

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**740 571**	**4 745 855**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 255 294	-11 121 795
Tillegg for nye langsiktige lån	19	1 500 000	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 941 457	-2 876 514
Innsk. øremerk. bankkto		-3 453	-6 975
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**810 384**	**-4 005 284**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 550 955**	**740 571**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 475 487	2 391 720
Kortsiktig gjeld		-1 924 532	-1 651 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 550 955**	**740 571**

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 172 860	15 984 160	13 344 000	13 628 000
Innbetalinger		0	7 900	0	0
Ladeinntekter EL-bil		109 563	0	0	80 000
Andre inntekter	3	241 100	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 523 523**	**15 992 060**	**13 344 000**	**13 708 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 953	-47 799	-85 000	-66 000
Styrehonorar	5	-375 000	-325 000	-325 000	-375 000
Avskrivninger		0	0	-11 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 750	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-50 200	-14 000	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-255 380	-242 525	-257 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-595 030	-347 437	-70 000	-120 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 661 529	-17 120 120	-860 000	-860 000
Forsikringer		-751 274	-641 589	-700 000	-840 000
Kommunale avgifter	9	-2 383 740	-2 031 862	-2 435 000	-2 757 080
Energi/fyring	10	-261 409	-1 999 651	-180 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 146	-904 110	-937 000	-800 000
Andre driftskostnader	11	-943 397	-945 509	-942 000	-898 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 241 608**	**-24 676 151**	**-6 864 000**	**-7 271 080**
DRIFTSRESULTAT		**5 281 915**	**-8 684 091**	**6 480 000**	**6 436 920**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 170	39 212	0	0
Finanskostnader	13	-3 067 791	-2 476 915	-4 039 000	-2 903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 026 621**	**-2 437 703**	**-4 039 000**	**-2 903 000**
ÅRSRESULTAT		**2 255 294**	**-11 121 795**	**2 441 000**	**3 533 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 553 936		
Udekket tap		0	-3 567 859		
Reduksjon udekket tap		2 255 294	0		

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		137 281	329 325
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 871 876**	**100 063 920**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	19 041	9 987
Driftskonto OBOS-banken		1 287 761	2 235 222
Driftskonto OBOS-banken II		10 134	10 078
Sparekonto OBOS-banken		2 158 550	136 433
SUM OMLØPSMIDLER		**3 475 487**	**2 391 720**
SUM EIENDELER		**103 347 362**	**102 455 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Udekket tap	17	-1 312 565	-3 567 859
SUM EGENKAPITAL		**-1 291 165**	**-3 546 459**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 301 692	54 743 149
Borettsinnskudd	19	49 286 600	49 286 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	125 704	321 201
SUM LANGSIKTIG GJELD		**102 713 996**	**104 350 950**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		341 585	493 175
Påløpte renter		16 283	262 634
Påløpte avdrag		0	238 273
Energiavregning	21	1 136 615	70 560
Påløpte kostnader		430 048	586 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 924 532**	**1 651 149**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 347 362**	**102 455 640**
Pantstillelse	22	135 286 600	135 286 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Tveter Benmich Berit Carina Korsan Andresen Nina Snefrid Brandvold

Shpresa Emini Linnèa Martine Nordh

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 229 254
Kabel-TV	626 806
Parkeringsleie	189 800
Garasjeleie	178 800
Ekstra kjellerbod	21 600
Strøm/lys	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 247 460**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-67 250
Bod	-7 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 172 860**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	241 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**241 100**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-59 953
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 953**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 375 000.
Det er utbetalt kr 6 000 som honorar til valgkomiteen og kr 44 200 som prosjekthonorar
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-29 000
OBOS Prosjekt AS	-513 564
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 866
Andre konsulenthonorarer	-18 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-595 030**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektro Nettverk AS	-279 575
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-279 575**
Drift/vedlikehold bygninger	-259 219
Drift/vedlikehold VVS	-102 955
Drift/vedlikehold elektro	-86 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-700 094
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 184
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 320
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 680
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 661 529**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 594 259
Renovasjonsavgift	-789 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 383 740**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-256 929
Andre fyringskostnader	-4 480
SUM ENERGI / FYRING	**-261 409**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-42 453
Diverse leiekostnader/leasing	-20 832
Driftsmateriell	-30 014
Lyspærer og sikringer	-11 763
Vaktmestertjenester	-710 436
Andre fremmede tjenester	-56 257
Trykksaker	-23 867
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 657
Andre kontorkostnader	-16 597
Telefon, annet	-520
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-1 398
Konstaterte tap	-788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-943 397**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 570
SUM FINANSINNTEKTER	**41 170**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 211 030
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 627
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-967 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-548 955
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 750
Renter på leverandørgjeld	-8 818
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 067 791**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
SUM BYGNINGER	**98 550 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.59 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS
Antall aksjer: 22 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 3 300

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.
Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.
Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.

SUM AKSJER	**3 300**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	19 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**19 041**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 15 år.		
Oprinnelig 2017	-36 951 242	
Nedbetalt tidligere	14 276 662	
Nedbetalt i år	2 119 631	
		-20 554 949
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 267 895	
Nedbetalt i år	388 788	
		-4 343 317
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-13 000 000	
Økning 2020	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 556 951	
Nedbetalt i år	234 531	
		-17 208 518

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	106 585	
Nedbetalt i år	138 481	
		-9 754 934
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt i år	60 026	
		-1 439 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-53 301 692**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-49 286 600**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-125 704
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-125 704**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 063 928
SUM INNTEKTER	**-2 063 928**

KOSTNADER

Fjernvarme	927 313
SUM KOSTNADER	**927 313**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 136 615**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	53 301 692
TOTALT	**102 588 292**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 550 000
Tomt	1 181 295
TOTALT	**99 731 295**

Foreløpig årsgebyr for 2025

		mnd	m²	m³	pris	beløp
Vann (areal):		0	0	0,00	kr 31,95	kr 0,00
Avløp (areal):		0	0	0,00	kr 26,14	kr 0,00
Akonto vann (målt):				22429,00	kr 31,95	kr 716 606,55
Akonto avløp (målt):				22429,00	kr 26,14	kr 586 294,06
Abonnementsgebyr:		kr 465,00 /år				kr 465,00
Målergebyr:	9	12	25 mm		kr 2 987,00	kr 26 883,00
Sum uten mva:						kr 1 330 248,61
Mva						kr 332 562,15
Totalt inkl mva						**kr 1 662 810,76**

Normert årlig forbruk m3 pr person		
Antall beboere	Fra	Til
1	40	60
2	80	120
3	120	180
4	160	240
5	200	300
6	240	360



Kjell Ove Listhaug
Leilighets nr.: 7011

Lys i mørketid
Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten. Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden.

Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget)

Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter. Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder)

Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slåes på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.



FORSLAG TIL AVSTEMMING
Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet.
Styret skal utrede og finner alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell.
Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

Lys i mørketid

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter









Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00

Vedlegg , forslag til årsmøte.Lys i mørketid.pdf





Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

14.62 kvm MONTERING KOMMER I TILLEGG; 32.000.-kr.





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 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.25
Selskapsnummer: 474 **Selskapsnavn:** ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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

Siv Heim (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Birgitte Helmersen og Marianne Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel
- [ ] Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober

Sak 8 Informasjon til beboerne

Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Markiser

Styret kan pålegge andelseiere å fjerne eller utbedre slitte/ødelagte markiser.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Ventilasjonsanlegget

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget
- [ ] Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

Sak 11 Parkeringsbestemmelser

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.
- [ ] Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Sak 12 Vaktmestertjenester

Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Beboermøte

Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

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

- [ ] For tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
- [ ] Mot tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

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

- [ ] Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.
- [ ] Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Sak 15 Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Styret inngår en fast avtale om å hente hageavfall i borettslaget fra flere hentepunkter, fra nr. 25-69, en gang pr uke, i perioden fra 01.04.-15.10.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 17 Egenberedskap

Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 18 Vedlikeholdsplan

Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 19 Lys i mørketid

Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet. Styret skal utrede og finner alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell. Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 20 Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

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

- [ ] For reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
- [ ] Mot reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

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

- [ ] Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget.- Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.
- [ ] Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Sak 21 Transparens

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.
- [ ] Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.

Sak 22 Bom ved innkjøring til borettslaget

Bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes.

☐ For

☐ Mot

Sak 23 Hagestue

Vi ønsker å bygge hagestue som et tillegg til vår leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 24 Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Overskuddet i borettslaget settes hvert år inn på en vedlikeholdskonto med det formål å eliminere behovet for å ta opp nye lån for å dekke kostnadene til framtidige oppgraderingsprosjekte.

☐ For

☐ Mot

Sak 25 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mona Haug

☐ Tom Reinertsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Linnea Martine Nordh

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Moen

☐ Yuly Carvajal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Caroline Ihlen

☐ Ove Bevolden

Sak 26 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Anne Grethe Tveter Benmich

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Snefrid Brandvold

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948167093
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 18:00 til 30. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

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:**
> Siv Heim (OBOS) er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Birgitte Helmersen og Marianne Larsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
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: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av 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. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 383 600.

Styrets innstilling
Dette er i henhold til fjorårets årsmøtevedtak. Beløpet er KPI justert fra 375 000 i 2024 til 383 600 i år. (2,3% økning)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Fremmet av: Mona Kristin Haug

Husker du hvor kaldt det var i leiligheten din i høst?

Fjorårets generalforsamling stemte for å skru av varmeanlegget i borettslaget fem måneder i året, slik at det ikke er varme i radiatorene i leilighetene fra 1. mai til 1. oktober.

Jeg mener vi bør justere dette vedtaket litt.

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi ikke trenger oppvarming inne. Men mai og september kan være kalde og sure. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming.

Jeg mener derfor vi bør endre retningslinjene for sommerstengning så perioden kan være mer fleksibel.

I stedet for å si at fjernvarmen alltid skal skrus av 1. mai og være stengt til 1. oktober, foreslår jeg at vi åpner for at styret kan vurdere når det er mest hensiktsmessig å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av værsituasjon og langtidsvarsel. Dette er i tråd med hvordan nærliggende borettslag håndterer dette.

Håper flere ser verdien av dette og stemmer for forslaget under.

Styrets innstilling
Styret er klar over at det kan være kalde perioder i mai og september, men mener at det er store besparelser ved å beholde dagens ordning. Vi stiller oss derfor bak tidligere styrets vedtak fra årsmøteprotokollen for 2024, og stemmer for at fjernvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai.

Vi henviser til årsmøteprotokollen for 2024, side 31, siste punkt i underoverskrift «Tiltak og kartlegging utført i regi av styret"

· Redusere fyringssesongen med 14 dager i hver ende slik at denne starter 1. oktober og avsluttes 1. mai.

- Ved utsette oppstart med 14 dager kan vi i snitt spare 80 000 kWh.
- Ved å framskynde stenging av kan vi i snitt spare 60 000 kWh.
- For perioden 2020-2023 utgjør dette i underkant av kr. 750 000, årlig mellom 95 000 - 266 000 kr. (avhengig av forbruk og energipris)
- Tiltaket gir årlig reduksjon av det totale fjernvarmeforbruket på litt over 5%.

Styret foreslår derfor å beholde dagens ordning.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **54**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Informasjon til beboerne

Fremmet av: Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Styrets rundskriv til beboerne er et godt tiltak for å informere oss beboere om hva som løpende skjer i borettslaget.

Men i en situasjon der man trenger informasjon om et gitt tema, er temasidene viktigere. Ved å klikke på ett bestemt tema skal beboerne få rask tilgang til all relevant informasjon. En slik funksjon kan ikke rundskriv erstatte. Den menige beboer husker kanskje at det en gang var en nyhet i et rundskriv om akkurat dette tema. Men vi har som regel glemt hva det var. Vi husker i hvert fall ikke i hvilket rundskriv den nye informasjonen kom.

Vi som bor her, må finne nødvendig informasjon på en enkel og grei måte. OBOS sier selv at «Temaer skal gjøre det raskt og enkelt å finne informasjon eks. på nyheter, ofte stilte spørsmål og praktisk informasjon mm om et enkelt tema».

Styrets innstilling
Temaene på Vibbo består av informasjon som til enhver tid er gjeldende. Rundskrivet er en oppsummering av månedens styremøte med orientering om pågående prosjekter.

Ved å legge inn løpende oppdateringer på temaene, vil Vibbo blir uoversiktlig og viktig informasjon vil falle bort. Alle tidligere rundskriv finnes på temaet «Rundskriv»

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Markiser

Fremmet av: Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Markiser har vært et tema på flere generalforsamlinger. Det er fordi slitte og defekte markiser er til sjenanse for mange beboere. De trekker også ned helhetsinntrykket av borettslaget. Slik bidrar de til å trekke ned verdien på boligene.

Styrets innstilling
Markiser er private. Andelseier (beboer) bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markiseoppsett samt festemekanismer til dette. Andelseier (beboer) plikter å vedlikeholde markiser og markiseduker slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Stygge/slitte markiser skal byttes eller fjernes. Hvis dette ikke blir gjort, får andelseier (beboer) pålegg fra styret om utbedring/fjerning.

Styret henviser til punkt 3 i husordensreglene der alle må ta ansvar for egen bruksflate. Dette gjelder også markiser på de enkelte terrassene.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Ventilasjonsanlegget

Fremmet av: Christiane Lollo Devi Figved Elvestad

At matlukt ikke gir seg etter flere timer/støv samler seg lett på overflater. Ønsker gjennomgang av anlegget og/eller nødvendig oppgradering/sjekk.

Styrets innstilling
I 2020 ble det utført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter, og det er planlagt ny rens av ventilasjonsanlegget i 2026, se vedlikeholdsplanen.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **57**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Parkeringsbestemmelser

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Styret innførte nye parkeringsbestemmelser i oktober 2024 med begrunnelsen at de hadde «over tid opplevd ulovlig bruk av borettslagets parkeringsområder, inkludert gjesteparkeringen, både av beboere og gjester fra naboborettslag.»

Gjesteparkeringen har bare unntaksvis vært tilnærmet full siden jeg flyttet inn i 2017. Det er ikke logisk at en og annen ulovlig parkert bil på en ellers nesten tom gjesteparkeringsplass skal gjøre det nødvendig med ny parkeringsordning. Det vanlige er å gi ulovlig parkerte biler parkeringsbot. Den nye digitale parkeringsordningen tillater 8 timer eller 3 døgn parkering. Etter parkeringstidens utløp, er det 3 døgn karenstid. Disse reglene medfører at gjest med bil som overnatter ei natt hos meg, ikke kan komme tilbake på besøk med samme bil før det er gått 6 døgn.

Dersom en gjest er på besøk i 8 timer, må det gå 3 døgn før gjesten kan komme på nytt besøk med samme bil.

Gjesteparkeringsplassene er til for at vi andelseiere skal kunne ha gjester. Det finnes en rekke mer konkrete eksempler på hvor uhensiktsmessig den nye parkeringsordningen er, se kommentarer på oppslag med tittel «Digital gjesteparkering» på Vibbo, https://vibbo.no/ovre-ravnasen/oppslag/2025-1-1-n2jiowe0.

I de siste årene før nåværende styre innførte digital gjesteparkering, var det tillatt for gjester å parkere i 3 døgn. Biler som sto på fjerde døgnet fikk bot. Jeg foreslår at vi går tilbake til denne gamle ordningen som verken registreres digitalt eller med papirlapper.

Styrets innstilling
Styret innførte et nytt parkeringssystem for å sikre at våre beboeres gjester får plass på gjesteparkering og vi holder uvedkommende borte. På helligdager, fredager og søndager var det tidligere vanskelig for våre gjester å få parkeringsplass.

Med gammel løsning, opplevde vi også at personer parkerte på vår gjesteparkering og gikk til andre borettslag, blant annet brukte nabobeboere med bil nummer to vår gjesteparkering som fast parkeringsplass.

Fordi Holmlia er et nærområde, er det mange beboere fra tilhørende borettslag som kjenner hverandre. Parkeringsselskapet opplevde store utfordringer med å bøtelegge disse, fordi de sa at de var på besøk hos oss. Dette medførte at innsendte klager på bøter ble godkjent og parkeringsselskapet hadde ikke hjemmel til å bøtelegge når de ikke visste hvem som er på besøk hos oss og ikke.

Vi minner også om at med dagens digitale løsning, er det **ingen** karantenetid når man registrerer seg i 8 timer. Karantenetiden gjelder **kun** når man registrerer 3 døgn.

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og i tillegg å aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **57**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vaktmestertjenester

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Flere borettslag på Holmlia har de senere år byttet vaktmester fra Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) bl.a. Vestskrenten og Hallagerbakken.

Øvre Ravnåsen borettslag har en vaktmesteravtale som ble inngått i 2012. Tjenesten har ikke vært på anbud siden. Saken har tidligere vært foreslått til generalforsamlingen 2021. Forslaget til vedtak var det samme som nedenfor. Daværende styre anbefalte å stemme mot forslaget med følgende begrunnelse: «Christiania Forvaltning & Eiendom har vært vårt vaktmesterselskap de senere år, etter at vi gikk bort fra Holmlia Vaktmesterservice AS. Se siste årsmøte-hefte. CFE kjenner vårt borettslag godt og er tilgjengelig hele døgnet. Kvaliteten i deres arbeid og service-innstilling har gjort at vi ikke har vurdert å bytte.»

Denne begrunnelsen er ikke lenger gyldig. Christiania Forvaltning og Eiendom AS har siden den gang blitt oppkjøpt av Sefbo AS. Høsten 2023 ble Sefbo/CFE en PHM-partner i PHM Group Norway.

Alle ansatte i vårt borettslag er byttet ut. Det har skjedd store forandringer på servicen etter dette skiftet av ansatte. Det er ikke lenger slik at Christiania Forvaltning og Eiendom AS kjenner vårt borettslag godt. Behovet fra 2012 avtalen har endret seg betraktelig og «Arbeidsinnstruksen» bør oppdateres) Det som «drar» kostnader for borettslaget er alt som ikke er inkludert i dagens avtale, og som faktureres ekstra. Det er nå på tide at vi gjennomgår vårt behov, lager kravspesifikasjon og konkurranseutsetter vaktmestertjenesten.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Beboermøte

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Generalforsamlingen kan avholdes digitalt eller fysisk. Ved fysisk generalforsamling har det vært mulig å stille spørsmål på møtet, mens ulempen at det er lav deltagelse. Digital avstemming er nå det vanlige i borettslaget, og derfor foreslås det at det avholdes beboermøter før hver generalforsamling. Slike beboermøter kan avholdes digitalt eller fysisk med digital overføring (Teams?). Styret og beboerne bør få anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen og det bør gis muligheter for spørsmål og diskusjoner i plenum. Det gjelder alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, inkludert forslag, regnskap m/noter, årsrapport, vedlikeholdsplan, gjennomføring av tidligere generalforsamlingsvedtak o.s.v. Vedtektene punkt 9 har tittel «Generalforsamlingen». Beboermøtet bør omtales i dette punktet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak ønsket om å avholde beboermøte i forkant av årsmøte hvert år, men fordi OBOS utdeler dato for årsmøte, som hvert år er til ulike tidspunkt, vil det bli vanskelig å overholde dette. Derfor er det ikke anbefalt at styrene bindes opp til dette i vedtektene.

Vi minner om at styret i Øvre Ravnåsen Borettslag er satt sammen av beboere som gjør dette ved siden av full jobb og familie, og vedtekter som pålegger ekstra arbeidsmengde begrenser i stor grad hvilke type beboere som har anledning til å sitte i styret.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

Fremmet av: Andor Tellefsen

Borettslaget har i dag ikke individuell måling på forbruk av vann hos andelshaverne. Vann er i likhet med energi blitt en kostbar vare hvor høyt forbruk eller sløsing koster felleskapet mye penger. For 2025 har Vann og avløpsetaten estimert forbruk i ØRB basert på målinger i perioden fra 2022 - 2024 til 22 429m³ (stipulert forbruk), årlig utgjør dette ca. 105 m³ pr boenhet. Hvor mye av dette som kan legges på felles forbruk i forbindelse med vanning etc. er usikkert. Styret i ØRB mottok skriv fra vann- og avløpsetaten 27.1.25 med oppsett på estimert forbruk som tabellen i vedlegg 1 viser. Samlet for 2025 er kostnaden estimert til kr. 1 662 810.

Se vedlegg 1.

Prisene på vann og avløp forventes å stige årlig med 18% frem til 2027 i Oslo kommune. I dag koster 1m³ (1000 liter vann & avløp) i underkant av 73 kr. I 2027 vil prisen være i overkant av 87 kr., en økning på ca. kr. 250 00 basert nåværende forbruk.

Se vedlegg 2.

Et vanlig forbruk for en voksen person er mellom 40 - 60m³ i året. En persons forbruk av vann/ avløp vil kunne variere stort. I likhet med energikostnadene vil forbruk av vann variere avhengig av adferd, antall beboere i leiligheten og tekniske tilstand på kraner, toaletter og forbruksapparater som vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Basert på normert forbruk vil kostnadene teoretisk være som vist i tabellen. Etter installasjon av individuell måling av varme er det totale energiforbruket redusert med ca.460 000 kWh. Forbruk 2023: 2 709 840 kWh Forbruk 2024: 2 244 10 kWh (lavest siste 5 år).

Det er rimelig å anta at vannforbruket også vil reduseres betydelig med individuell måling av vannforbruket. ØRB kan benytte samme digitale system for måling av vannforbruk som er installert i forbindelse med energiforbruk i leilighetene. Målere for individuell måling av forbruk(m³) varmtvann er allerede installert, det gjenstår å installere målere til forbruket av kaldt vann. Kostnadene med dette bør være overkommelige.

Utfordringen med installasjon av målere for varmtvann var at mange stoppekraner var gamle og ikke lot seg stenge. Dette utgjorde en stor andel av kostnadene når borettslaget installerte individuell måling av varme og forbruk av varmtvann. Avregning av vannforbruk vil utføres sammen med avregning av energiforbruk og vil antakelig ikke medføre økte kostnader ref. samtale med teknisk representant hos ISTA, men dette må avklares. Noen eksempler på forbruk/sløsing med vann:

• Drikker et glass vann: 0,2 liter

• Tar en 5 minutters dusj: 50 – 100 liter vann

• Bruker vaskemaskinen: 10 – 30 liter vann per kg tørt tøy

• Bruker oppvaskmaskinen: 18 – 20 liter vann per vask

• Lar krana stå og dryppe: 3 – 7 m^3 per år

• Lar toalettet stå og renne: 20 – 30 m^3 per år

• Ikke reparerer sisternen som har hengt seg opp/ ikke lukker seg: ca. 200 m^3 pr år(kr. 15 000)

• En vannspreder bruker ved normalt trykk mellom 1000 liter og 1500 liter pr. time. En vannspreder som står på sammenhengende i ett døgn koster borettslaget mellom kr.1500 – 2300. (priser 2025).

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget, og foreslår at styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **57**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **39**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Vi er mange som bor og lever våre liv her, den ene skal kanskje ha konfirmasjon mens naboen skal vaske, da bør vi ha spilleregler som favner bredt. Førsteinntrykket når man kommer til borettslag er ugress og planter som klatrer inne fra hagene og ut gjennom gjerdene. Dette gjør at det ser ustelt ut og medfører grønske og slitte gjerder på bakkenivå. Noen andelseiere med hage er for all del flinke, og holder dette i orden, men det er de som ikke bryr seg, dette trekker igjen verdien av leilighetene i borettslaget ned for alle. Samtidig påfører disse felleskapet ekstra kostnader da gjerdene må vedlikeholdes oftere (grønnske/råte ol.) Tidvis henger det også bla. tepper ol. til tørk på gjerdene. (Se bilder) og det ser ustelt og shabby ut hos oss, og for flere er dette rett og slett til sjenanse. Her er hverken vedtekter og husordensregler spesifikke nok for de med markterrasse (Både i terrasse og rettblokk) og ordensreglenes §3 bør oppdateres. Men, §2 sier at *«Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre»*

Dagens tekst: 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN
Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har ekslusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

Forslag til ny tekst **(endringer markert i kursiv og uthevet)**

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN**/HAGEN**

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har **eksklusiv** bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret. **Andelseier (beboer) skal også sørge for at forhold på innsiden ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å henge ting (til lufting/tørking ol) på gjerder/skillevegger (Eks. tepper/soveposer/teltduker mm.)**

Andelseier (beboer) med markterrasse både i rettblokker og terrasseblokker plikter å holdet gjerder frie for vekster og ugress og sørge for at beplantning inne fra, ikke påvirker gjerder eller stikker ut på utsiden.

Styrets innstilling
Styret mener at punkt 03 i husordensreglene er tilstrekkelig i forhold til andelshavers plikter. Vi foreslår at man snakker med naboene sine og finner en måte å sameksistere uten at vi har for mange regler som blir vanskelig å håndheve.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Mange av enhetene i borettslaget har hage, både i rettblokkene og i terrasseblokkene. Samtidig har vi store grøntområder som Grøntutvalget vedlikeholder, og mange har store terrasser med mye planter og grønne vekster. Vi ser i dag at flere «dumper» hageavfall som bla. plenklipp på naboeiendommer eller i søpla. Dette er ikke lov og borettslaget risikerer bøter. Nærmeste leveringssted for hageavfall er på Grønnmo. Flere andre borettslag i samme situasjon, har faste punkter for hageavfall som vaktmester tømmer/henter en gang pr uke i sesongen.

Styrets innstilling
Styret mener at forslag som medfører merutgifter for borettslaget bør kostnadsestimeres.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Egenberedskap

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke.
Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Regjeringen har akkurat lagt fram en stortingsmelding om totalberedskap, i forkant av dette fikk vi også DSB sin kampanje/brosjyre om egenberedskap i postkassen i høst.
https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/

Tre av ti er ifølge NRK ikke forberedt i det hele tatt.
Skal vi som bor her kunne forberede oss slik regjerningen og DSB ønsker, er vi avhengig av kunnskap om borettslaget, dette må komme fra styret.
Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel mener DSB at det er fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i borettslaget. De mener at felles- og naboskapet i et borettslag har noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i borettslag har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

https://www.nrk.no/norge/kun-to-av-ti-har-fullt-beredskapslager-hjemme-viser-ny-norstat-undersokelse-1.17172138

«Å beholde varmen hvis strømmen går»
Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode?
Et av punktene til DSB er «Å beholde varmen hvis strømmen går» Hva skjer med varmen her i Øvre Ravnåsen borettslag om strømmen blir borte over en lenger periode?
Flere jeg har snakket med tror at «siden vi har fjernvarme/radiatorvarme gjelder ikke dette oss»
Dette stemmer jo ikke!!
Og sett i lys av dette, er det jo viktig for oss som bor her å få kunnskap om dette. Varmesentralen i borettslaget eies jo av Hafslund Celsio, og sirkulasjonspumpen går på strøm. Forsvinner strømmen i Oslo over en lenger periode, vil det likevel bli kaldt hos oss da sirkulasjonspumpen stopper. (Varmtvann/varme)

Jeg mener at dette bør borettslaget se på, og undersøke muligheter og kostnader.
Eksempelvis undersøke om man kan ha løsninger som sikrer at sirkulasjonspumpen fungerer, selv om strømmen blir borte. Men igjen, dette vil det jo ikke være noen vits i, om Hafslund Celsio på grunn av strømbrudd, ikke får distribuert det varme vannet.

Fungerer ikke fjernvarmen og strømmen er borte, er den enkelte beboer overlatt til andre løsninger som gass, parafin ol. med de farer dette vil medføre. Da har styret ansvaret for å vurdere den samlede risikoen i bygget ved oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker.

Lagring av vann
I en krisesituasjon, der vi blir avskåret fra rent vann, eks ved forurensning, cyber-angrep, eller andre kriser/krigshandlinger, anbefaler myndighetene at vi lagrer rundt 20 liter drikkevann per person. Da dekker du **minimumsbehovet** for en uke. Vi trenger vann for en uke både til å drikke, lage mat, trekke ned i do osv. om det blir borte over tid.
For en familie på 4, i en liten leilighet, tar lagring av 80 liter vann stor plass, tall fra januar 2025 viser at 68% av nordmenn har ikke lagret nok vann.
Finnes det noen muligheter hos oss til å ha noe felles egenberedskap, for eksempel lagringsplass for drikkevann, som mange i mindre leiligheter kanskje synes det er vanskelig å finne plass til selv.

https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/egenberedskap-2024/faktaark/egenberedskap_borettslag_sam

Styrets innstilling
Borettslaget har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap.

Styret mener at dette er myndighetenes ansvar og at enhver beboer selv må sørge for å følge myndighetenes anbefalinger.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget men at de bestreber seg på legge ut aktuell informasjon som kommer fra myndighetene på Vibbo.

Forslag til vedtak:
Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Vedlikehold i borettslaget er den største kostnadsdriveren for oss som bor her, og vedlikeholdet påvirker direkte det vi betaler i felleskostnader hver mnd. Vedlikeholdsplanen er så viktig at 67% av andelseierne (beboerne) endret vedtektene i 2024 og vedtok at vedlikehold- og bærekraftsystemet skulle **oppdateres løpende**, og at en oppdatert vedlikeholdsplan skal publiseres for beboerne årlig. For meg indikerer dette at vedlikeholdssystemet og planen bør være noe av det viktigste styret jobber med, kontinuerlig og som oppdateres løpende. Vedlikeholdsplanen viser kommende vedlikehold, og hvilke prioriteringer det sittende styre legger opp til (på kort og lang sikt)

Det som ble uteglemt i vedtaket i 2024, var tidspunkt for når planen skal publiseres. Jeg mener at om vi som

bor her skal kunne påvirke de prioriteringer styret legger opp til, da er det essensielt at publisering gjøres i god tid før Generalforsamling/årsmøte, og frist for å sende inn forslag. I mitt forslag til endring, er det lagt til en setning som er markert med blå skrift. I og med at systemet skal oppdateres løpende, bør ikke fristen på 4 uker være et problem.

Dagens tekst
8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Vedlikehold- og bærekraftsystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak:
Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Lys i mørketid

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten.

Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden. Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget) Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter.

Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder) Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slåes på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.

Se vedlegg.

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00 Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

Styrets innstilling
Juletre er en gammel tradisjon som mange setter pris på. Det er vanskelig å finne alternativer som treffer alles beboeres ønsker.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Innledning:
Fellesutgiftene vi betaler inn hver mnd. skal dekke våre felles kostnader til å drifte borettslaget. Ifølge vedlikeholdsplanen står borettslaget ovenfor store vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Vi vet at mange mener at vi har høye felleskostnader, noen sliter sikkert med kostnadene slik det er i dag. For å minimere dette må vi snu hver en stein for å kunne holde felleskostnadene nede, samtidig som vi holder vår felles formue (borettslaget) vedlike.

Minimering av felleskostnader er nok en av grunnene til at svært få nye borettslag de siste 10/15 årene eks. ikke har installert flaggstang eller installasjoner for teppebanking slik vi hos oss (ved lekeplassen på garasjetaket, ved nr. 89)

Vedlikehold og kostnader
Tidligere har vi her betalt styremedlemmer ekstra for å flagge på de 15 offisielle flaggdagene, på timebasis, opp og ned. Vi vet også fra en uttalelse fra vaktmester i 2023, at flaggstangen vil trenge service de nærmeste årene!!

I følge Ifi bør en flaggstang få en vedlikeholdsvask hvert år. For å rengjøre og behandle stangen, bør den tas ned, til dette bør man være to personer. Om Vi ikke har tenker å male stangen, er det anbefalt å påføre litt vaselinolje etter rengjøring. Men det er ikke alltid en vask er nok, noen ganger må du male også.

HMS og kontroll av flaggstang
Flaggstangen skal kontrolleres årlig. Kontroll av bolter, muttere, settskruer (Om stang er skjøtet) og etter stramming om nødvendig. Hurtigkoblinger, pollert og snor anses som slitedeler, og bør byttes når man ser stor slitasje. Dette er en del av bla. HMS arbeidet og styreansvaret å sikre flaggstenger. Etter dødsulykken julaften

2016 ved Holmenkollen kapell, ble det økt fokus på dette, og gitt oppfordringer om å være ekstra aktpågivende vedr. vedlikehold av flaggstenger.

Bruk
Vi ser at interessen fra beboerne for å flagge er minimal. Flaggstangen var i bruk 1. mai 2024 og under Pride i juni 2024. Siden har den nesten ikke vært i bruk til annet enn vimpel. Installasjonen for teppebanking ved nr 89 har jeg ikke kjennskap til tilstanden på, men å vedlikeholde den virker meningsløst når den ikke benyttes.

Styrets innstilling
I 2024 ble det etablert en gruppe frivillige fra vårt borettslag som heiser og firer flagget på de offisielle flaggdagene. Flaggstangen og installasjon for teppebanking beholdes og vedlikeholdes.

Styret foreslår å beholde og vedlikeholde installasjonen for teppebanker slik at beboerne har et sted å banke tepper, uten å måtte det på terrasser eller i hager.

Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **23**
Antall stemmer mot saken: **43**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget.- Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.

Forslag til vedtak 2:
Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Antall stemmer for vedtak 1: **36**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

21. Transparens

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Som styremedlem jobber man for å ivareta beboernes og boligselskapets interesser. Som Andelseier (beboer) har vi innsynsrett i dette arbeidet. God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden der de bor. Det er lovpålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Denne protokollen skal fungere som et verktøy for å se hva som er gjort og hvilke saker som er behandlet. Styret har samtidig taushetsplikt (§ 13-1) Temaer som er bundet av taushetsplikt knytter seg til personopplysninger. Denne plikten gjelder også etter at en har fratrådt som styremedlem. I saker som gjelder bygg, vedlikehold, fellesområdene, innkjøpte tjenester osv. kan således deles med beboerne.

Som lagets øverste myndighet, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av styrets taushetsplikt. Slike opplysninger kan enkelt sladdes i en styreprotokoll/referat.

Styrets innstilling
Styret behandler saker innsendt av beboere på Vibbo på styremøter i dag. Det ble gjeninnført månedlig rundskriv i mai 2024, som er et referat av månedens styremøte med oppdatering på pågående prosjekter. Dette formatet inkluderer hyggelige påminnelser til beboerne som er gjeldende for sesongen.

Juridisk avdeling i OBOS sier følgende om krav på innsyn i protokoll fra styremøter:

Beboere har ikke krav på innsyn i eller kopier av styrets protokoller. Det er opp til styret om de i den enkelte saken ønsker å gi innsyn. Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn, bør det utvises varsomhet for å unngå spredning av mulig sensitive opplysninger og brudd på ev. taushetsplikt.

Økt hyppighet av slike henvendelser om innsyn har trolig sammenheng med økt kunnskap om Lov om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova) av 2005 som gir enhver rett til å kreve innsyn i dokumenter hos offentlige organer, slik som f.eks. kommuner og departementer.

Både eierseksjonssameier og borettslag er private sammenslutninger, slik at ovennevnte lovgivning ikke gjelder. Videre inneholder verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven noen regler som gir seksjons- eller andelseiere (eller andre) rettskrav på innsyn i styrets interne dokumenter. Det gjelder også protokollene fra styremøtene. Det betyr at styrene rettslig står fritt til å avslå begjæringer om innsyn.

Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn i en sak, er det viktig å være oppmerksom på mulig taushetsplikt. Eierseksjonsloven inneholder ingen eksplisitte regler om taushetsplikt for tillitsvalgte, for eksempel medlemmene av styret, slik borettslagsloven § 13-1 gjør. Heller ikke den nye eierseksjonsloven som ble vedtatt tidligere i sommer inneholder noen regler om dette. Likevel anbefaler vi at også styrene i sameier bør utvise varsomhet med å gi ut eller videre formidle personlige eller andre sensitive opplysninger som de blir kjent med i kraft av styrevervet.

Styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **32**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Bom ved innkjøring til borettslaget

Fremmet av: John Thobru

Jeg foreslår at bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes. Jeg var en av de som ivret for å få satt opp bom, var utsatt for mange biler som kjørte opp ofte midt på natta, mange stoppet utenfor leiligheten min og med soveværelset ut mot veien, våknet jeg mer enn en gang av bilen som stoppet utenfor vinduet, sto med motoren igang, folk gikk ut og inn av bilen, slamret med bildørene og kjørte ut igjen. I dag er bilene lydløse med elmotorer og høres ikke. Så problemet eksisterer ikke lengre. Så derfor foreslår jeg at bommen fjernes.

Styrets innstilling
Årsaken til at bommen står der, er for å forhindre ferdsel på borettslagets områder. Ved å ta bort bommen, vil dette med stor sannsynlighet øke.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

23. Hagestue

Fremmet av: Aziz Hafs adr. 63A

Vi skriver til dere i dag angående en spennende idé vi har hatt om å bygge en vinterhage i tilknytning til leiligheten vår. Vi tenker at dette vil være en flott tilføyelse til boligen vår og en perfekt måte å utnytte den store hagen vår enda bedre, spesielt i de kalde vintermånedene.

Som noen av dere sikkert vet, har vi en av leilighetstypene med størst hage i sameiet. Vi er stolte av hagen vår og har lagt mye arbeid i å gjøre den til et grønt og trivelig sted for oss selv og våre gjester. Med tanke på størrelsen på hagen vår, føler vi oss sikre på at en vinterhage vil passe naturlig inn i området vårt.

Vi har vært glade beboere i leiligheten siden 2021, og i løpet av denne tiden har vi også investert tid og ressurser i å oppgradere både inne i leiligheten og uteområdene våre. Vi er fullt klar over at eventuelle byggeprosjekter skal godkjennes av styret før igangsetting, og vi ønsker selvfølgelig å følge alle sameiets regler og vedtekter.

Vi har også fått vite at noen med mindre terasser har fått avslag på sine søknader tidligere. Vi har tatt dette i betraktning og gjort grundige undersøkelser for å sikre at vårt vinterhage prosjekt vil være i harmoni med både vår egen leilighetstype og hele sameiet. Vi er fast bestemt på å engasjere oss tett med styret og gjerne rådføre oss med fagfolk for å sikre at alt blir utført i henhold til standardene, samtidig som det ikke vil påvirke sameiets helhetlige estetikk eller struktur negativt.

Vi håper virkelig at dere ser positivt på vår søknad og vil vurdere å gi oss tillatelse til å bygge vinterhagen. Det vil gi oss en flott mulighet til å nyte hagen vår hele året rundt, samtidig som vi tror det vil være et verdifullt tillegg til hele sameiet.

Vi ser frem til å høre deres tilbakemeldinger og er tilgjengelige for å svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha. Tusen takk for at dere tar dere tid til å vurdere vårt forslag.

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret avviser ikke forslaget, men forutsetter at dersom andelseier får godkjenning fra Oslo kommune, avdeling for Plan og bygg, må alle fremtidige «hagestuer» få samme mål og utseende. Disse kan kun etableres i leiligheter som er på bakkeplan og borettslaget vil ikke være ansvarlig for vedlikehold eller reparasjoner. Vedlikehold følger husordensreglenes punkt 03.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

24. Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Fremmet av: Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Husleia er borettslagets eneste inntektskilde. I mange år har den steget litt mindre eller like mye som den generelle prisstigninga. ØRB har altså ikke opparbeidet seg en buffer for å finansiere store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Vi må derfor ta opp banklån for å gjennomføre oppgraderinger.

Når vi har tatt opp lån, må vi ikke bare betale avdrag, men også renter. Dermed blir kostnadene ved hvert prosjekt langt høyere enn prisen. Det er i det lange løp lite økonomisk, og det rammer både nåværende og framtidige beboere.

Vi bidrar, alle sammen og heile tida, til slitasje – både på våre egne leiligheter og på fellesområdene ute og inne. Vi bør etter min mening selv dekke kostnadene for vårt forbruk (i form av slitasje), og ikke overlate det til dem som flytter inn etter oss.

Vi kan jo ønske at de som bodde her før, hadde satt av midler til framtidig vedlikehold. For slitasjen/forbruket av området begynte dag 1 med de første beboerne. Nå må vi betale for tidligere slitasje. Vi har altså kommet inn i en ond sirkel som etter min mening kan og må brytes.

Det er en stor økonomisk fordel å finansiere prosjekter med oppsparte midler fremfor å ta opp lån. Det bør derfor være et mål for ØRB å opparbeide seg en buffer for å dekke investeringer vi vet kommer.

ØBR har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS. Vi kan derfor regne med at vi snart får en oversikt over nødvendige prosjekter og antatte priser for disse. Da har vi til enhver tid oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Med dette systemet får styret forutsetninger for å beregne framtidige vedlikeholdskostnader. Bufferen bør bygges opp deretter. Det innebærer at husleia må øke noe mer enn forventa generell prisvekst.

Styrets innstilling
Styret har allerede oversikt over fremtidige kostnader i vedlikeholdsplanen. Styret avholder årlig budsjettmøte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS, hvor vi gjennomgår kommende års planer og budsjetter deretter. Gjennom året følges budsjetteringen opp jevnlig i henhold til plan.

Borettslaget oppbevarer overskuddet på en høyrentekonto med 3,70%, som gir høyere avkastning enn å ha det på en prosjektkonto.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

25. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. I tillegg skal det velges valgkomite.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mona Haug
Tom Reinertsen

Følgende stilte til valg:
Mona Haug
Tom Reinertsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linnea Martine Nordh

Følgende stilte til valg:
Linnea Martine Nordh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Moen
Yuly Carvajal

Følgende stilte til valg:
Yuly Carvajal
Håkon Moen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ove Bevolden
Caroline Ihlen

Følgende stilte til valg:
Ove Bevolden
Caroline Ihlen

26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grethe Tveter Benmich

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Tveter Benmich

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Snefrid Brandvold

Følgende stilte til valg:
Nina Snefrid Brandvold

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/
Møteleder

Birgitte Helmersen /s/
Protokollvitne

Marianne Larsen /s/
Protokollvitne

Vedtekter

for Øvre Ravnåsen Borettslag org nr 948167093
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2013. Sist endret 23.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Ravnåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Vedlikehold- og bærekraftsystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

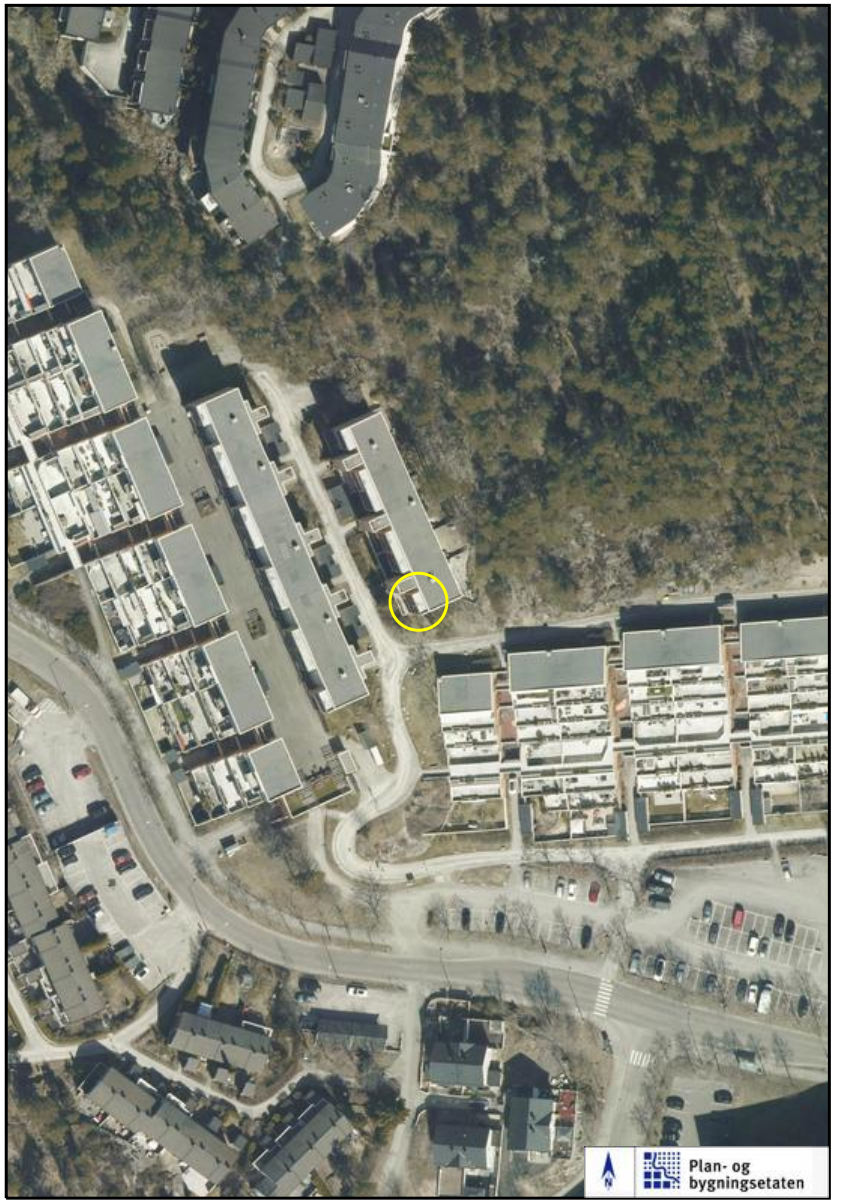
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



Ravnåsveien 91

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.05.2025

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

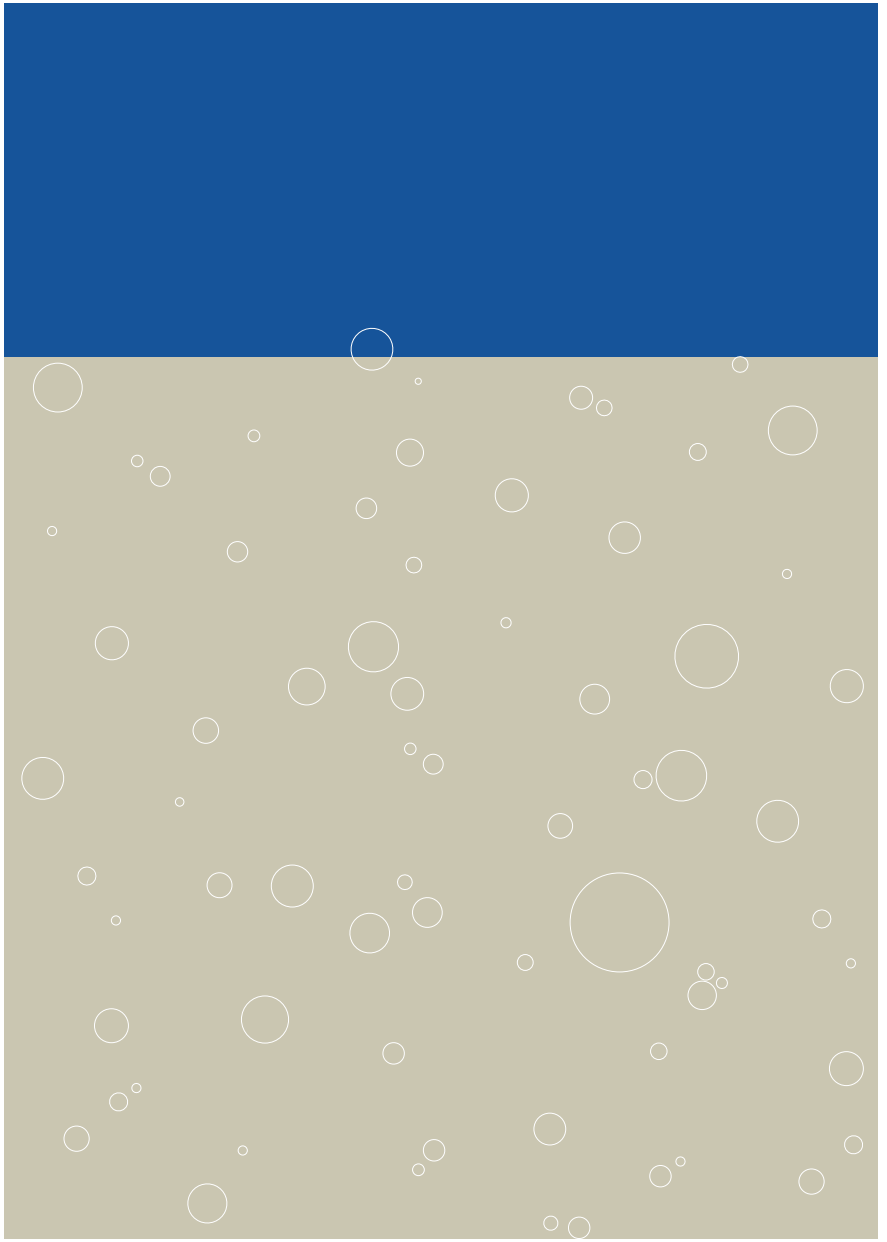
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

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

1. Bystyrets vedtak

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

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

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

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

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

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

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

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

§ 2 Hensikt med planen

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

§ 3 Definisjoner i planen

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

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

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

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

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

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

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

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

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

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

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

§ 4 Planens rettsvirkning

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

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

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

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

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

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

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

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

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

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

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

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

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

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

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

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

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

§ 6 Lokale torg og møteplasser

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

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

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

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

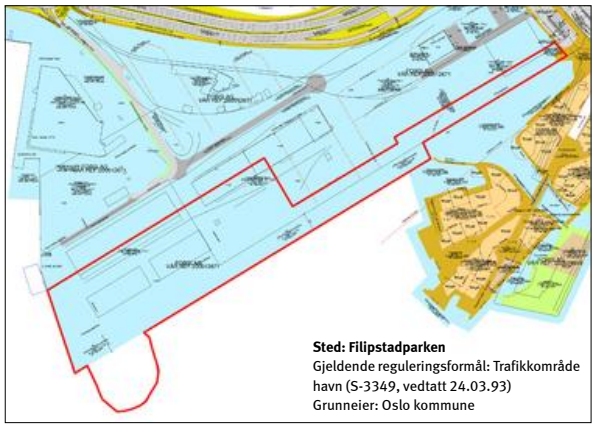
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

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

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

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

Bydel Frogner

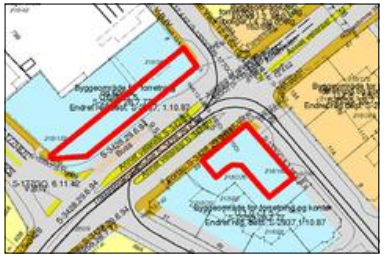


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

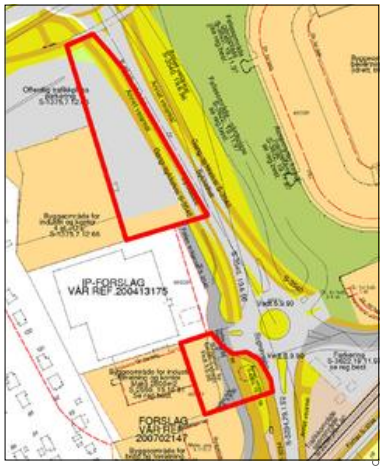
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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



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



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



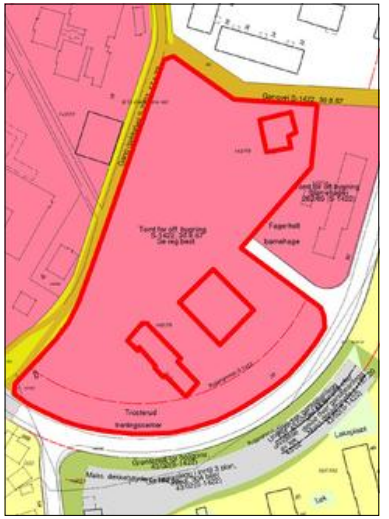
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

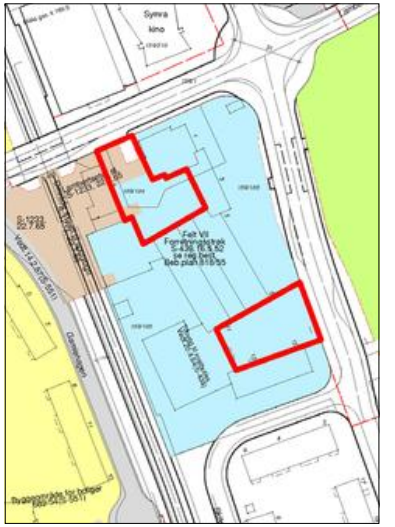
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



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

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

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

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

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	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 avgrensete 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 blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

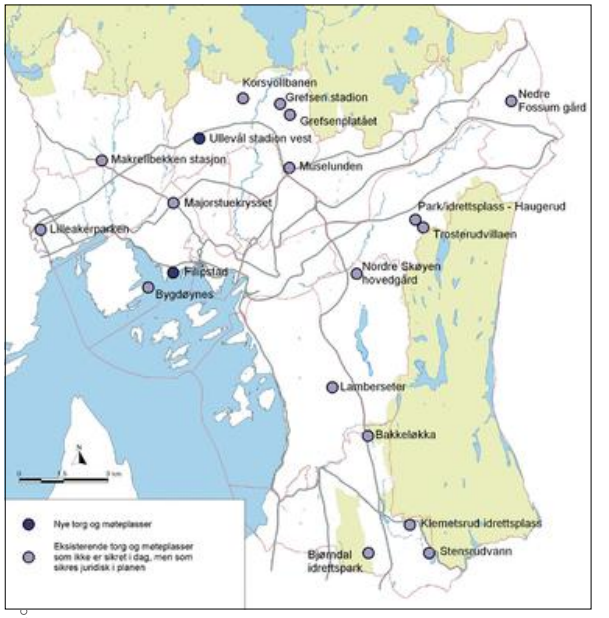
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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

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

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

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



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

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

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

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

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – 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^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



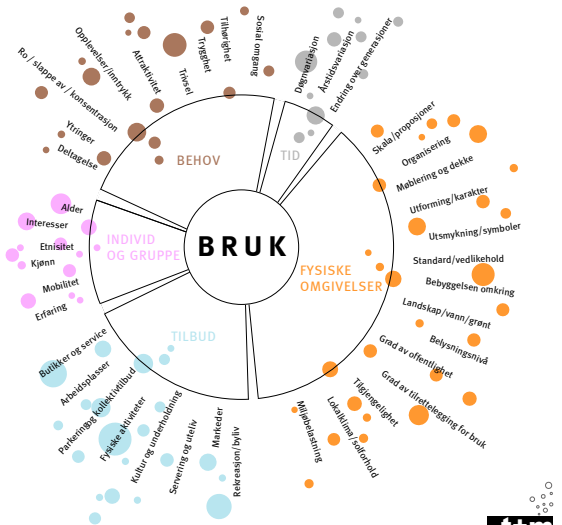
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



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



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



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

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

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

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

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





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

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

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

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



6.2 Sosiale utfordringer

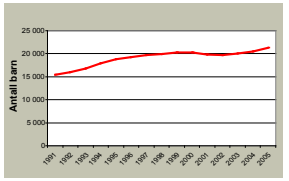
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

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



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

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

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



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



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

6.3 Fysiske utfordringer

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

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



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

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

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

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

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





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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

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

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

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

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

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



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

PLANSTRATEGI

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

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

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

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

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



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



PLANSTRATEGI

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

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

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

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

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

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

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

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

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

PLANSTRATEGI

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

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





NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

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

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

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



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



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

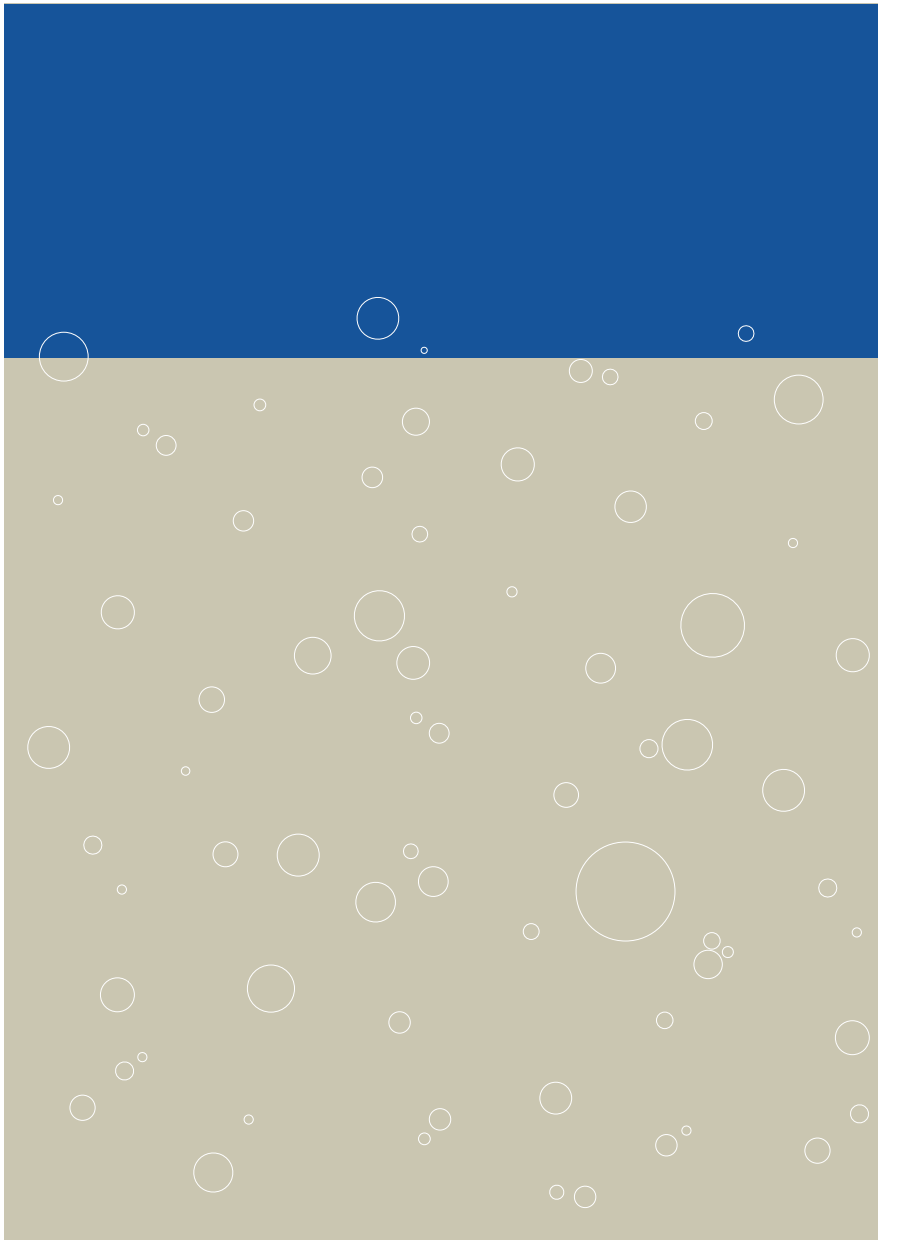
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

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

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



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
RAVNÅSVEIEN 91

Dato: 23.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512803
8547632

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20250523 for RAVNÅSVEIEN 91.

GNR. 185 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1982.

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

26542 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

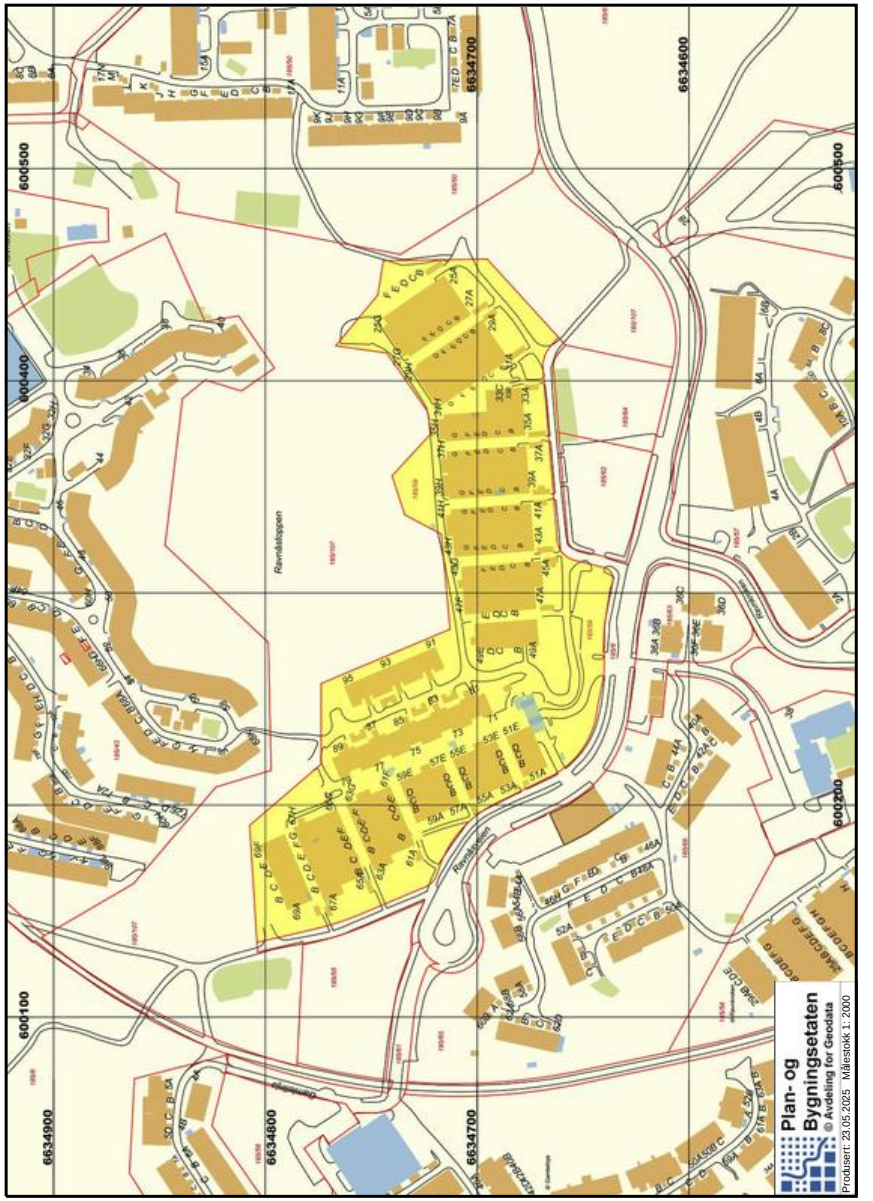
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V051288

Endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6. Utbedring av gang-/sykkelvei i friområde ved Skovbakken borettslag, Holmlia i Søndre Nordstrand.

V051288 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.12.1988
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198807744
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.
a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.
a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

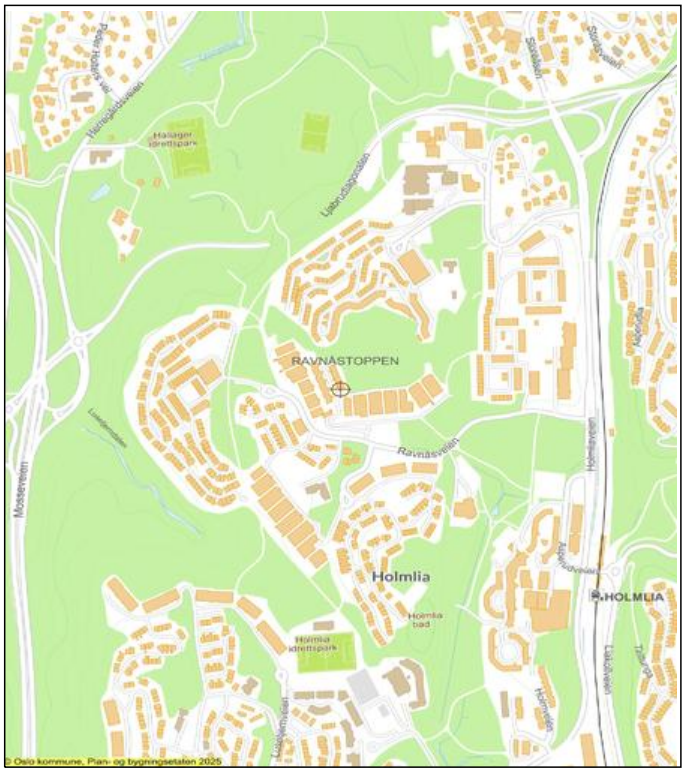
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Oversiktskart

Adr.: Ravnåsveien 91
Gnr bnr : 185 / 59

Bydel : SØ. NORDSTRAND
Skolekrets (2020/2021): Hallagerbakken


RAVNÅSTOPPEN
Holmlia
HOLMLIA
Ravnåsveien
Holmliveien
Mosseveien
Hallager idrettspark
Holmlia idrettspark
Holmlia bad
Ljabrubakken
Ljanbrubakken
Ljanbrubakken
Ljanb

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

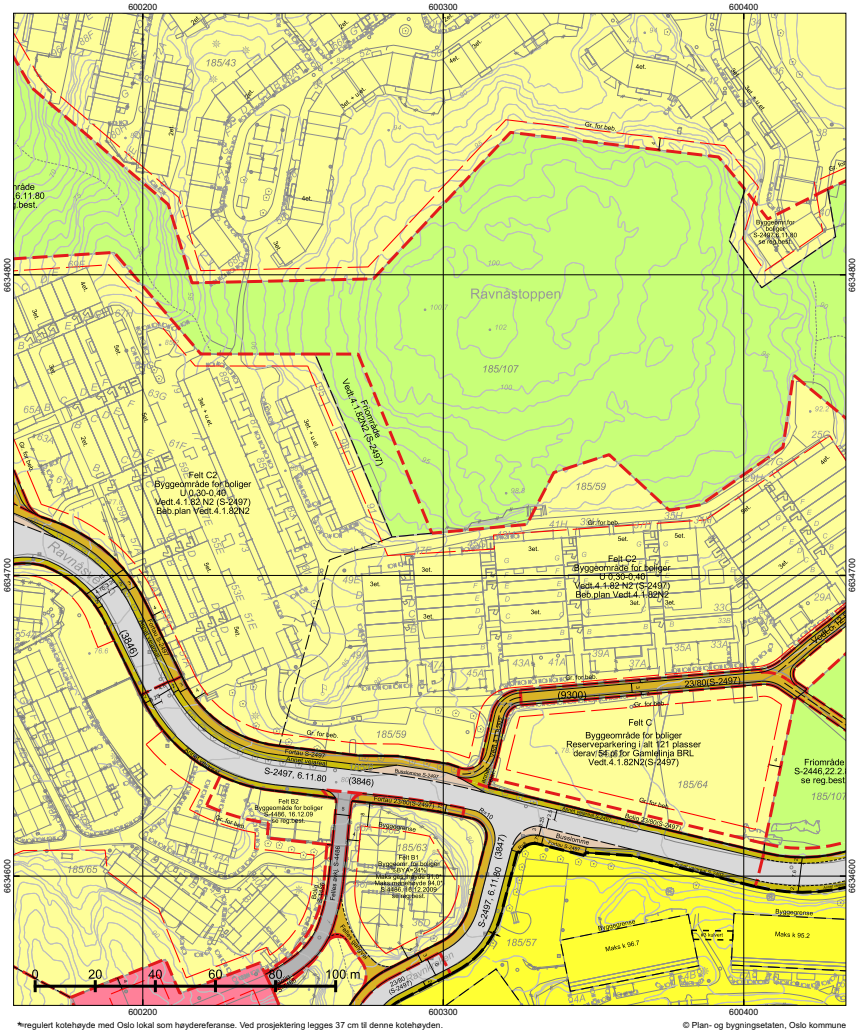
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

Oslo

Dato: 23.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

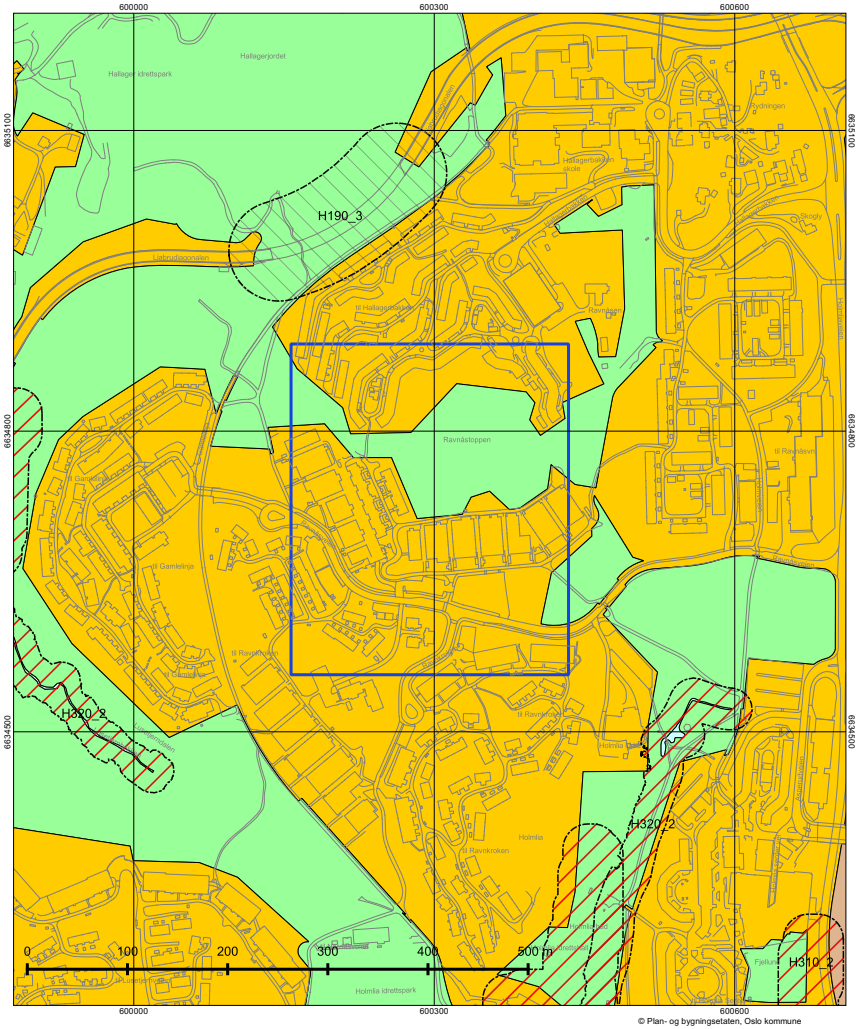
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143512/ 86512803
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: RAVNÅSVEIEN 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/59

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 23.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143512/86512803
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
RAVNÅSVEIEN 91

Dato: 23.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512803
8547632

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20250523 for RAVNÅSVEIEN 91.

GNR. 185 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1982.

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

26542 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

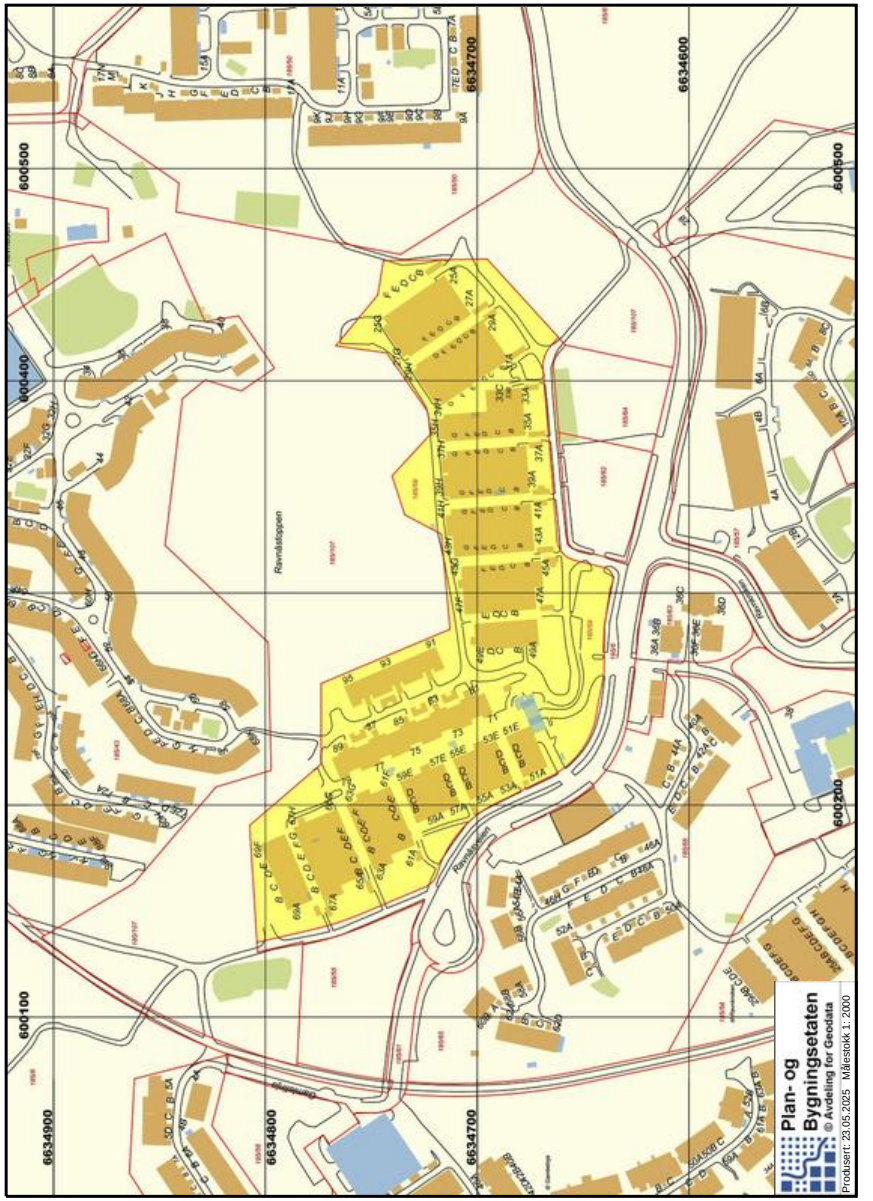
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V051288

Endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6. Utbedring av gang-/sykkelvei i friområde ved Skovbakken borettslag, Holmlia i Søndre Nordstrand.

V051288 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.12.1988
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198807744
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.
a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.
a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

2380

Forslag til bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6, gnr.191 bnr.3 m.fl. og del av gnr.194 bnr.1 m.fl. Ravnåsen i Holmlia - boliger, offentlige bygninger, forretning/ industri.

2380 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198003008

Vedtaksdato: 14.02.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FOR BOLIGOMRÅDET, SYKEHJEMMET, FORRETNING/INDUSTRIBYGGET, BARNEHAGENE OG FRIOMRÅDET ER DET VEDTATT FØLGENDE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.
a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri.
a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

Oslo

V040182N2

Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr.194 bnr.1 m.fl. Feltene B, C1, C2 og D, Ravnåsen i Holmlia.

V040182N2 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198203192

Vedtaksdato: 04.01.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2497

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

V040182N2. (endring av S-2497 Arkivert i sak 23/80)

VEDTAK

1. I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo og i henhold til delegert myndighet vedtar byplansjefen mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan, S-2497 med endring av 14.2.1980 (sak 23/80) slik at
   - del av gang-/sykkelvei 9300 og 9309 forskyves
   - reguleringsgrensen mellom friområdet og felt C1 og C2 justeres
   - grense for bebyggelse justeres
   - tillatelsen til opparbeidelse av kvartalslekeplass og sandlekeplass i friområdet oppheves.

2. I medhold av bygningslovens § 7 og i henhold til delegert myndighet dispenserer byplansjefen fra
   - reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at det på Ravnåsen totalt kan bygges inntil 750 boliger, og slik at 4 terrassehus i felt C1 kan bygges i 5 etasjer og en blokk i 3 etasjer + U-etasje + 2 G-etasjer, 5 terrassehus i 5 etasjer og et terrassehus i 6 etasjer med cotehøyde + 100,8 i felt C2, og i felt D 4 terrassehus i 5 etasjer, 4 terrassehus i 4 etasjer + G-etasje og et terrassehus i 6 etasjer med cotehøyde + 95,3.
   - reguleringsbestemmelsenes § 3b slik at parkeringsdekningen kan beregnes i forhold til leilighetsfordelingen.

Alt som vist på kart i M 1:500 innsendt av arkitektene Eriksen og Knutsen datert Oslo byplankontor 9.12.1981.

3. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 9 vedtar byplansjefen bebyggelsesplan for felt B, C1, C2 og D-Ravnåsen Holmlia med følgende bemerkninger:
   - terrassehus 8 i felt C 2 og terrassehus 2 og 4 i felt D reduseres med en etasje
   - gangavstandene til søppelboder felt D må reduseres
   - det må etableres utvidede leketilbud (mer enn bare sandlekeplasser) på alle nivåer i terrassehusfeltene, og i tilknytning til felt B som erstatning for kvartalslekeplass
   - reserveparkeringsdekket i felt B kan ikke utvides slik at sikten fra avkjørselen reduseres
   - avkjørselen fra parkeringsplassen i felt B direkte ut i vei 3846 tillates kun midlertidig.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 185, Bruksnummer 59 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	25.05.2025 kl. 21.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	25.05.2025 kl. 21.09

Adresse(r):

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 25 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 27 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 29 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 31 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 33 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 33 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 33 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 35 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 37 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 39 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 41 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 43 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 45 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 47 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 49 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 49 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 49 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 49 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 49 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 51 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 51 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 51 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 51 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 51 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 53 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 53 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 53 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 53 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 53 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 55 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 55 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 55 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 55 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 55 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 57 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 57 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 57 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 57 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 57 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 59 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 59 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 59 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 59 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 59 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 61 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 63 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 65 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 G**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 67 H**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 A**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 B**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 C**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 D**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 E**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 69 F**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 71**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 73**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 75**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 77**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 79**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 81**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 83**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 85**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 87**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 89**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 91**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 93**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

Gateadresse: **Ravnåsveien 95**
Gatenr: **15826**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **1254 OSLO**
Bydel: **15 SØNDRE NORDSTRAND**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43052-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 089 712
Omsetningstype: Uoppgitt
Øvre Ravnåsen Borettslag
ORG.NR: 948 167 093
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/32183-1/105 27.10.1983 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 59 673 700
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1129767
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/3166-1/105 16.01.1987 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 49 051 600

1997/70630-1/105 12.11.1997 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 49,286,600

1984/20102-1/105 25.04.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1984/20103-1/105 25.04.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1986/43052-2/105 16.07.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/697151-1/200 28.06.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 45 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1349437-1/200 02.10.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 19 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/382566-1/200 14.04.2023 13:37 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 22 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/2646-1/105 29.01.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 185
BNR: 6

1991/25264-1/105 23.05.1991 **MÅLEBREV**

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1982/2654-1/105 29.01.1982 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 185 BNR: 62
Med flere bestemmelser

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 A) OSLO 5 ☎ 68 30 40

KOPI

Oslo, den 18.9.1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 81/4163

Arbeidets art 185, bnr.59, bl.11, Ravnåsvn. 91-93

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Nybygg

10.9.1985

Bygget for Boligblokk

Byggested 185, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1

Ansvarshavende P.J. Eriksen og B.E. Knutsen, Bygdøy Alle 23, Oslo 2

Overing. Bjørn Rustad, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

S. Oddby

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

Skj. o15. ANDVORD. 3000.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 44-0054/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ravnåsveien 91 1254 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 59 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no