

Stovnerfaret 90



Velkommen til

Stovnerfaret 90



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

Stovner

Pent og utbygget rekkehus i et svært barnevennlig område - Flotte uteområder - Garasje - Kort vei til skole og banehager

Prisantydning	5 590 000,-
Fellesgjeld	297 630,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 897 192,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 933,-
BRA-i	147 kvm
Totalt BRA	147 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1969

Ansvarlig megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stovnerfaret 90!
Dette er en innholdsrik og velholdt rekkehus med flotte uteområder og god planløsning. Boligen strekker seg over 3 plan, og rommer blant annet stor stue med peis, åpen løsning til flott kjøkken, kjellerstue, 2 bad, 3 gode soverom samt flotte uteplasser! Hagen er pent opparbeidet, og byr på gode solforhold. Bilen parkeres i garasje.

Barnevennlig beliggenhet på Stovner som byr på kort gangavstand til skole, flere barnehager, buss, t-bane, tog, samt skog og mark!

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik halvpart rekkehus over 3 etg.
- Lekkert kjøkken med stein benkeplate
- Flott uteplass og opparbeidet hage
- Barnevennlig område
- 3 soverom, bad og romslig vaskerom/bad
- Flytt rett inn!
- Nærhet til flotte turområder

Arealer og innhold

BRA-i:	147 kvm
Totalt BRA:	147 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

Areal-Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Toalettrom, Trapperom, Kjellerstue
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Kjøkken, Entré, Stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Total BRA: 45 kvm.



NORDVIK

Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N

Forklaring av bilde/rommet






























weber
SPIRIT



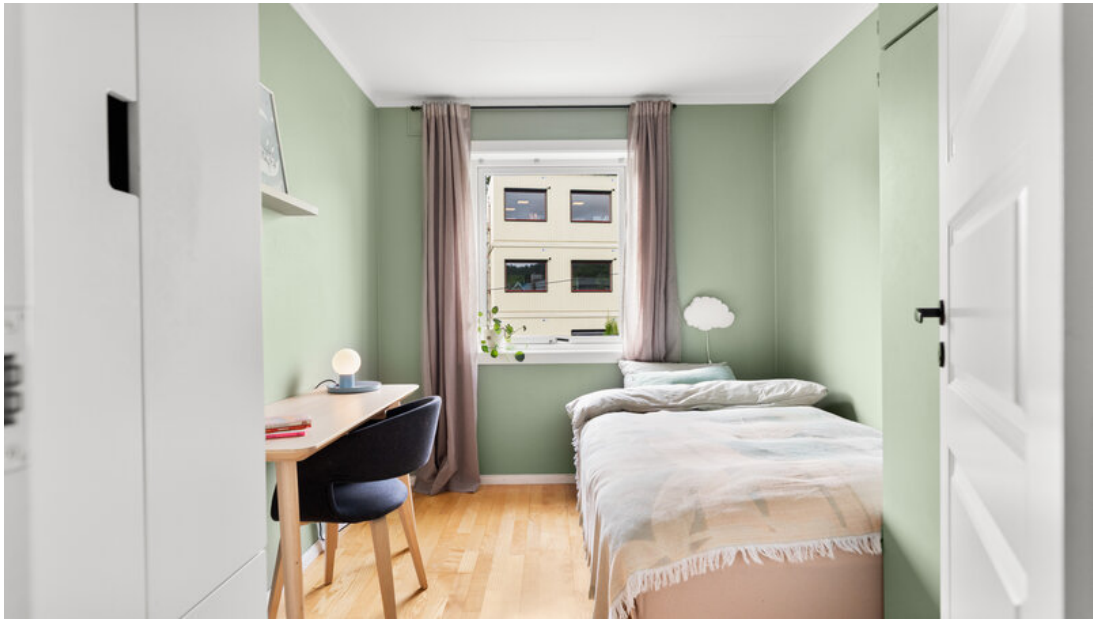

KOKEBOK




KOKEBOK



























Informasjon

Stovnerfaret 90

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0213/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Stovnerfaret 90, 0982 OSLO
Gnr 102, bnr 616 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 94 i Stovner Borettslag, org.nr. 848513342

Selgere
Ronnie Barkhald
Cindy Mejia Barkhald

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
297 630,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 887 630,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 262,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 897 192,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 911 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1969

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 147 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Areal-Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Toalettrom, Trapperom, Kjellerstue
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Kjøkken, Entré, Stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Total BRA: 45 kvm.

Solforhold

Inngangspartiet vender mot øst og terrasse og hage ut fra stue vender mot vest.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

Kjeller: BRA-I 42 m^2. Toalettrom, Trapperom, Kjellerstue

1. etasje: BRA-I 60 m^2. Kjøkken, Entré, Stue

2. etasje: BRA-I 45 m^2. Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Standard

1. etasje:
Entre:
Lys og innbydende entré med slette vegger i en varm beige fargetone. Rommet har en moderne spilevegg som gir et stilrent preg. Det er god plass til garderobeløsning eller annet møbel. En glassdør skiller entréen fra stue og kjøkken, og bidrar til en åpen og luftig følelse samtidig som den slipper inn naturlig lys.

Stue:
Lys og luftig oppholdsdel med åpen løsning mellom stue, kjøkken og spisestue. Boligen er gjennomgående, noe som gir godt med naturlig lys fra vinduer på begge sider. Stuen er romslig, og den utbygde delen gir ekstra plass til både sofa, TV-møbel og annen innredning. En peis er sentralt plassert mellom stue og spisestue og fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet. Slette vegger i en varm beige farge og lyse gulv gir en rolig og innbydende helhet.

Kjøkken:
Lyst og funksjonelt kjøkken med hvite, slette fronter og benkeplate i stein som gir et solid og moderne uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, nedfelt platetopp med integrert ventilator, kjøleskap og mikrobølgeovn. En hel vegg er utnyttet til oppbevaring med høyskap, noe som gir rikelig skapplass og gjør det unødvendig med overskap over benken – dette gir et åpent og ryddig inntrykk. Kjøkkenet har direkte tilknytning til spisestuen, og fra dette området er det også utgang til en stor uteplass, noe som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosiale sammenkomster både inne og ute.

2. etasje:
Tre soverom:
Boligen har tre soverom som alle ligger i 2. etasje. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Her finnes både en

innebygd garderobeløsning og en praktisk garderobeløsning med gardin foran, som gir rikelig med oppbevaringsplass. De to øvrige soverommene er noe mindre i størrelse, men har plass til seng, nattbord og eventuelt skrivebord eller oppbevaringsmøbler. Rommene har nøytrale overflater og gode vindusflater som gir naturlig lys inn i rommene.

Bad:
Pent bad med fliser på både gulv og vegger, noe som gir et rent og slitesterkt uttrykk. Rommet er innredet med underskap, servant, speil og stikkontakt. Det er egen dusjsone med nedsenket gulv og dusjing direkte på flislagt vegg og gulv, samt et separat badekar. Badet har også vannklosett og elstyrt ventilasjonsvifte som sørger for god luftgjennomstrømning.

U. etasje:
Trimrom/oppbevaring:
I kjelleren finnes et disponibelt rom som i dag brukes som trimrom og bod. Rommet har god plass til treningsutstyr, og det er montert hyller som gir praktisk oppbevaringsplass.

Kjellerstue:
I underetasjen ligger et disponibelt rom som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet har god plass til sofa, TV og annen møblering, og det er montert peis som gir en lun og hyggelig atmosfære. Rommet er ikke godkjent for varig opphold i henhold til gjeldende byggetegninger.

Toalettrom:
Det er også et eget toalettrom i kjelleren, innredet med WC, servant og speil. Rommet har en praktisk og funksjonell løsning.

Skap med vaskemaskin:
I kjelleren, nær kjellerstuen, er det en praktisk bod hvor vaskemaskinen er plassert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjerekke disponeres.
Det er ikke elbillader i garasjen i dag, men det er tilrettelagt for det. Ny eier kan sette opplegg for det i garasjen. Boretslaget har avtale med elektrikker.

Borettslaget har gjesteparkering på anviste plasser.
Ytterligere parkering i området etter gjeldene bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2018: pusset opp bad / utført av fag personer
2020 : Pusset opp første etg; etterisolert, slette gipsvegger, nytt gulv, nytt kjøkken, oppgradert El-systemmet: Utført av fag personer

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ringen Rørservice. Januar-februar 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Jan-feb 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget

opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Januar-februar 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye garasjer i 2023. Dette er gjennom borettslaget, så litt usikker på hvilket firma som utførte arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Oktober-desember 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Mulighet for å montere el-billader i garasjen

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på når dette ble gjort. Ble nok gjort en god stund før vi flyttet inn.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har hatt mus i yttervegg mot garasjene. Anticimex har vært å utført forebyggende tiltak. Ikke opplevd mus etter det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra vi kjøpte i 2012.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Skolen bygges ut. Det er satt opp et midlertidlig skolebygg utenfor rekken vår. Dette vil bli fjernet når utbyggingen av skolen er ferdig til skolestart i 2027.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Bygning generelt: Rekkehus med pultak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Vegskille mellom boligenheter i betong.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers

selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger.
Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er borettslag/ Sameiets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Taktekking : Tak som er tekket med takpapp. Yttertaket er ikke besiktiget.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefaler nærmere undersøkelse.

Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft: Pultak konstruksjon.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.
Det er under/himling ikke registrert fuktskader.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: En malt ytterdør med glassfelt samt el- lås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1999.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue/kjøkken til platting med adkomst til hage. Platting med tregulv, størrelse er ca. 34m2.

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Pipe og ildsted: Det er etablert ildsted i stuen og kjellerstue.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner.

Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering: Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Grunnmur og fundamenter: Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

TG2
Vinduer
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Dører
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Vrider på terrassedør er vanskelig og lukke.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Vrider på terrassedør bør justeres. Øvrige ikke umiddelbar kostnad.

Overflater
Det er en del av gangen i 2. etasje som er uferdig.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes overflate behandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng
Innvendig utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforede vegger må være utført riktig for å unngå fuktproblemer. På befaringsdagen er det ikke ikke registrert forhøyede verdier på tilfeldig sted. Det kan fortsatt ikke utelate at det kan være fukt på andre punkter.
Konsekvens/tiltak: Tg er gitt grunnet konstruksjon og alder.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er målt 14,5 cm åpning i rekkverk samt det mangler enkelte spiler i kjellertrapp. Det er målt 16cm åpning i trinn.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Andre innvendige forhold
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør/vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger indusjsone som kan indikere oppgraderingsbehov.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
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.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er kun lufting til naborommet.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres lufting ut til det fri.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Dette gjelder kobberrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk

tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er observert en sprekk i grunnmur ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

TG3

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Estimering er kun satt til fjerning av vegg hvor sotluke er nærmere enn 30cm.

Elektrisk anlegg
Det er observert løs ledning ved stikkontakt i gang.

Generell kommentar: Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Rett Elektro AS.

Branntekniske forhold

TGIU
Taktekking
Tak som er tekket med takpapp. Yttertaket er ikke besiktiget.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefaler nærmere undersøkelse.

Takkonstruksjon/Loft
Pultak konstruksjon.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.
Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: integrert kjøleskap, oppvask maskin, ovn og mikro.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: fryser i kjeller og vaskemaskin.

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

D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk via panelovner
- Varmekabler i gulv
- Vedovn i stue i hovedetasje

I 2024 brukte selger ca. kr. 2.500,- for ved.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 933,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Måned: 6.933,-

Fordeles slik:

Leietillegg påbygg: 100,-

TV: 269,-via RiksTV

Felleskostnader: 6 564,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Beboere plikter å være medlem av OBOS. Innmelding kr. 500,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 415 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 661 425,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

RiksTV / bredbånd inkl. via felleskostnader

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986.
- Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.
- Styrets e-post er stovner@styrerommet.no

Styret fordeler oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder, med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon. Varamedlemmer får innkalling til de faste styremøtene, og kan delta i styrearbeidet på styremøtene som en opplæringsperiode. Dette for lettere å kunne gå inn som styremedlemmer senere, en praksis som har vært vanlig i styret i flere år.
Styret har avholdt 13 fysiske og digitale møter siden forrige årsmøte. Styret har hatt videre oppfølging av ulovlig oppførte tilbygg i borettslaget, som oppføring av tilbygg som ikke følger retningslinjene vedtatt av årsmøtet. Styret har også håndtert flere brudd på husordensregler og vedtekter. I denne jobben benyttes juridisk bistand fra Obos ved behov.

Det har vært utbedret en rekke vannskader og dreneringsskader, og byttet ut både vinduer, verandadører og ytterkledning.

Siden forrige årsmøte har styret fortsatt opprydding av fellesområdene. Styret er også godt i gang med plan for beplanting. Som et ledd i skadedyrbekjempelsen, har styret også fulgt opp beboerhenvendelser om skadedyr, nedfallsfrukt fra frukttrær og generelt rot i private hager. Oppfølging av parkeringsplasser, inkludert HC-parkeringer, etter vedtak fra generalforsamlingen og vi har sagt opp avtalen med p-selskapet. Styret jobber fortsatt med å utbedre husordensregler og vedtekter, og har fortsatt jobben med å bedre kommunikasjonen med beboerne.

Styret har startet arbeidet med å få oversikt over vedlikeholdsbehovet og planlegge for vedlikeholds jobber og økonomien rundt dette. Vi har løst akutte utfordringer i bygningsmassen, og også vært aktive med informasjon og oppfølging rundt tilbygg, spesielt til nye beboere.

Styret har også jobbet mye med skaden etter brannen i Stovnerfaret 82. Dette er et prosjekt som tar mye tid, og krever mye korrespondanse mot prosjektorganisasjonen som skal bygge opp igjen leiligheten.

Byggingen på «skoletomta», men tilhørende bygging på «lille Wembley» følges

også opp av styret.

Styret har behandlet til sammen rundt 2500 Vibbo meldinger og e-poster fra beboere og leverandører. Samtlige styremøter har i perioden blitt avholdt i lokalene til Stovner Vel.

Hentet fra styrets årsberetning 2024:
Informasjon til/fra beboer:
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/stovner og pr e-post stovner@styrerommet.no. De få beboerne som har reservert seg mot elektronisk informasjon får lovpålagt informasjon i postkassen sin.

HMS- arbeid:
Styreleder er borettslagets HMS-tillitsvalgt. Det pålagte HMS-arbeidet har blitt ajourholdt og fulgt opp av styreleder og styret. Det ble gjort en gjennomgang av Norsk Brannvern høsten 2023 som ble ferdigstilt 2024, og de fikk tilgang til 86% av boenhetene. Styret har innhentet nye tilbud på brannvern i 2025, og vil planlegge en ny gjennomgang for 2025. Styret vil for orden skyld informere at i henhold til vedtekter punkt 5-1-4 har beboere ansvar for at det er en røykvarsler pr. etasje og samt at styret har ansvar for at det er ett pulverapparat pr. leilighet. Hvis beboere ønsker, og har, flere brannslukkere og - varslere, må de selv stå for innkjøp og utskiftning av disse.

Bomiljø:
Alle tiltak som styret har gjennomført er ment til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er i det store og hele bra, men det er noen naboforhold som ikke er like gode. I enkelte tilfeller har det vært vanskelig for styret å få forståelse hos beboere om hva som er styrets ansvar. Dersom det er brudd på vedtekter eller husordensregler er det styrets plikt å håndtere saken, men styret kan ikke ta en part i saker som går på personlige forhold. Det er heller ikke styret som setter reglene og kan gi dispensasjon fra disse. Dette handler imidlertid om noen veldig få tilfeller og det store flertallet tar hensyn og følger borettslagets vedtekter og husordensregler. Fart på stikkveier er et gjentagende problem for noen beboere. Styret har fått mange klager på at det kjøres for fort på stikkveiene. Vi har lagt ut informasjon om fartsgrenser og regler for kjøring på hjemmesiden og i månedsbrev, men det er dessverre ikke alle som følger disse. Styret har kjøpt inn, og legger ut fartshumper på flere områder slik at farten avpasses til en hastighet som gjør at en sjåfør kan stoppe uten å skade noen. Styret har en plan, og et ønske, om å oppgradere lekeplassene i borettslaget, men det er et stort prosjekt som borettslaget per nå ikke har midler til uten å ta opp mer lån. Styret jobber med beplantning av fellesområder med grønne midler som vi har mottatt fra Obos. Det ble i 2024 gjennomført en dugnad for å rydde opp etter vinteren. Det var godt oppmøte på enkelte områder. Styret håper på bedre oppmøte på dugnaden i 2025.

Vedlikehold på fellesområder:
Beskjæring av trær og busker Styret har i perioden innleid profesjonell hjelp til beskjæring av trær og busker på fellesarealene. Styret jobber også med å utarbeide en plan for fortsatt vedlikehold, beskjæring, og beplantning på fellesområdene. Arbeidet med å fjerne trær som har vært til fare for personer og strømledninger i Stovnerbakken har fortsatt, samt at har vi fjernet en del frukttrær i tråd med bekjempelse av skadedyr.

Container hageavfall:
Det har gjennom hele sommersesongen vært plassert ut containere for hageavfall ved støyveggen nederst i dumpa og på trekanten. Containerne har blitt tømt hyppig og denne tjenesten synes å ha fungert relativt greit. Det er dog beklagelig

at enkelte ikke kan respektere at denne containeren kun er til hageavfall. Det er en stor utgift for borettslaget da vi faktureres hver gang det er annet enn hageavfall i containeren. Så tøm plastsekken din med hageavfallet og ta denne med hjem. Ikke la plastsekken følge med opp i hageavfallscontaineren.

Søppelbrønner til restavfall og papir/papp:
Generelt har kasting av husholdningsavfall fungert bra. Noen steder har det vært problemer med at beboere kaster for store pappbiter, noe som tetter nedgangen i avfallsbrønnen. Dette har styret ordnet så raskt vi har hatt mulighet, ved å låse opp søppelbrønnen og få staket opp proppen. Det er imidlertid en del som fortsatt legger annet avfall som f.eks. elektriske gjenstander og store gjenstander ved siden av søppelbrønnene. Dette avfallet skal kjøres til gjenvinningsmottaket av den enkelte beboer. Det koster mye penger for borettslaget å få dette kjørt bort, og en unødvendig utgift som tas fra våre felles midler. Det er også et gjentagende problem at beboere legger søppelposer på utsiden av søppelcontainer når denne er full. Dette tiltrekker seg fugler og skadedyr og koster penger å få fjernet. Ved full søppelcontainer skal nærmeste container benyttes.

Vedlikehold bygningsmasse:
Som det kommer frem av regnskapets noter og årsberetning, er styret ansvarlig for å organisere et omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Styret har startet med å lage en vedlikeholdsplan som skal prøve å forutsi utgifter som vil komme og som vi historisk sett har årlig. Denne har ikke blitt ferdig i 2024, men ferdigstilles i 2025. Eksempler er vedlikehold av tak, beisning av fasader, drenering av kummer og grunnmur, vedlikehold av grøntarealer, stier mm. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand (ref. Vedtekter punkt 5-1). I perioden har vi hatt lekkasjer fra gamle varmtvannsberedere, koplinger til servanter, oppvaskmaskiner, samt tette avløp og sluk. Det har vært en økning i antall forsikringssaker, noe som har ført til høyere forsikringspremie.

Vedlikeholdsplikt «vannskader i leiligheter» gamle bad og kjøkken:
Borettslagets bygningsmasse begynner å bli gammel, det er derfor svært avgjørende at beboerne vedlikeholder innvendig rør, koplinger, sanitærutstyr og elektriske anlegg. Jf. borettslagets vedtekter punkt.5.
Styret vil oppfordre den enkelte beboer om å sette seg inn i hvilke anbefalinger som gis, ikke minst på vedlikehold både av VVS utstyr og elektriske installasjoner. Styret vil innstendig be hver beboer om å sjekke alder på spesielt oppvaskvaskemaskin, vaskemaskin og varmtvannsberedere. Er disse over 18 år bør disse bli sjekket av rørlegger, eventuelt (helst) byttes ut! Husk å sjekke krav til vannstoppefunksjon på nye installasjoner.

Gjesteparkingsplasser og kontroll av parkering:
Borettslaget har 102 gjeste/- beboerparkeringsplasser og 8 plasser for bevegelseshemmede. Disse benyttes av gjester og beboere. Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering på stikkveier, snuplasser eller på gresset ved siden av egen bolig er ikke tillatt. Borettslaget har avsluttet avtalen med Østlandske Parkering på grunn av borettslagets økonomi. Styret håper at beboerne ikke misbruker dette, og styret vil følge med og vurdere ny avtale om beboere ikke følger gjeldende regler.

El bil og lademuligheter:
Med de nye garasjene så er det lagt opp til at hver garasje kan ha en elbillader tilkoblet. Det må søkes styret om å få sette opp en slik lader og laderen må bestilles igjennom Smart Elektro. Det er IKKE lov til å lade elbiler med stikkontakten som er i garasjen, ei heller er det tillatt å ha tilkoblede elektroniske

installasjoner og apparater stående i garasjene, slik som fryser og kjøleskap. Strøm til stikkontakten er fordelt fra felles sikringsskap som felleskapet betaler for. Når en stikkontakt blir overbelastet mister flere beboere strømmen i sin garasje.

Styret har også behandlet og fulgt opp følgende saker:
- Ansvarsforhold ved vannskader og forsikringssaker
- Behandlet diverse søknader
- Godkjennelse av nye andelseiere
- Send ut velkomstbrev til nye beboere og avholdt møte for nye beboere.
- Flagging på offentlige flaggdager
- Julegrantenning i samarbeid med Stovner Vel
- Kommunikasjon mellom Oslo Kommune Vann og avløpsetaten vedr utbedring av vannrørene i borettslaget
- Kommunikasjon mellom Statens Vegvesen vedr utskiftning av støyveggen mot Østre Aker vei
- Kommunikasjon med Omexom vedrørende oppgradering av el-stasjoner
- Kontakt med Stovner bydel

Vedtatt på generalforsamling i 2025:
- Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten legges til i husordensreglene.
- Beboere med skyvedør får et tillegg på 100,- i felleskostnadene.
- Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område legges til i husordensreglene.
- Husordensregel 1 - Ro og orden endres til: Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillat.
- Endring av husordensreglene 3 - søppel hage- og restavfall blir endret til: Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.
- Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier blir endret til: Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hageside.
- Husordensreglene 5. Parkering og trafikk blir endret til: Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke. Følgende tekst blir fjernet: Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).
- Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom. Legges til under punkt 11 i husordensreglene.

Det er en garasje knyttet til hver leil.
Felleskostnader kat 001 økes med 4% fra 01.02.2025
TV/internett økes til 269,- pr mnd fra 01.02.2025
Leietillegg påbygg økes til 100,- pr mnd fra 01.02.2025
Veranda/karnapp økes til 100,- pr mnd fra 01.02.2025

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

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 297 630,-pr. 04.09.2025

Borettslaget har to felles lån:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207887633
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,17%
Restsaldo: 26.137.511,00
Innfrielsesdato: 30.08.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208388541
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,17%
Restsaldo: 31.007.468,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 3 756,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 418.603,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 176.148,-. Regnskapet for 2024 viser at borettslaget hadde høyere driftskostnader enn de budsjetterte med.
Underskuddet for 2024 føres som udekket tap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes av eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslaget område er det båndtvang hele året . Den som har ansvar for dyret utendørs, er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres til å lufte dyret utenfor borettslagets område. Dyr skal ikke luftes på lekeplassene eller i sandkassene. Det er heller ikke lov å ha dyr stående bundet alene ved stikkveiene. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Dersom det kommer skriftlige berettigede klager over brudd på dette skal styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene om en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6652704

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 37 248 kvm (Eiertomt)

Oppgitte tomteareal er felles for borettslaget. Tomten har pent opparbeidet uteareal med plen, beplantning og asfalterte adkomstveier.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med hellelagt markterrasse og asfaltert inngangsparti på boligens østvendte fremside - perfekt for morgenkaffen i solen. På baksiden av boligen, som vender mot vest og kveldssolen, finner du en stor og romslig terrasse på ca. ... kvm. Her er det god plass til både utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Terrassen har direkte adkomst til en hyggelig og lettstelt hage, omkranset av en hekk som gir både skjerming og en lun atmosfære. En innbydende og privat uteplass med gode solforhold. Andelen disponerer det naturlige arealet som er rett utenfor for egen bolig.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet til visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Stovner, en bydel som kombinerer gode servicetilbud med grønne omgivelser. Her er det kort vei til både

skog og mark, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, og området er godt tilrettelagt for barnefamilier. I nærheten finnes balløkker med fotballmål, lekeapparater og grøntområder som gir gode muligheter for lek og aktivitet rett utenfor døren.

For den som liker idrett og friluftsliv byr nærområdet på mye. Stovnerbanen og idrettshall ligger i gangavstand, og Jesperudjordet og Rommensletta tilbyr store idrettsparker med plass til både organiserte og uorganiserte aktiviteter. Liabakkene er populære vinterstid med akebakke og skibakke, og Øvre Fossum gård, et aktivitetssenter og rideskole, er et hyggelig samlingspunkt for både barn og voksne. Innen en kort kjøretur finner man Groruddalen golfklubb, og den populære badedammen Steinbruvann på Grorud er et attraktivt sommermål. Fra Stovner er det også enkelt å ta seg inn i Lillomarka, som byr på et rikt nettverk av turstier, skiløyper og flere sportsstuer som Liastua med servering. Det etableres svømmehall "Stovner bad" på Stovner som som planlegges å åpne sommeren 2026.

Servicetilbudene er mange, med dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Spar og Meny i nærområdet. I tillegg ligger Stovner senter bare en kort spasertur unna, med over 80 butikker, inkludert apotek, vinmonopol og bokhandel. For et enda større shoppingtilbud er det raskt å komme seg til Triaden, Metro eller Strømmen storsenter.

Kollektivtilbudet er godt utbygget, med busslinjer i gangavstand, tog fra Høybråten togstasjon og Stovner T-banestasjon kun noen minutter unna. Herfra tar turen til Oslo sentrum rundt 25 minutter med linje 5. Med bil er man på Oslo S på ca. 15 minutter under normale kjøreforhold, mens Oslo lufthavn nås på under en halvtime.

For barnefamilier er nærheten til skoler og barnehager et stort pluss. Stovner barneskole og Tokerud ungdomsskole ligger i området, mens Stovner videregående skole dekker videregående trinn. Det finnes også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, hvorav Vesthellinga barnehage ligger omtrent 800 meter fra boligen.

Alt i alt byr Stovnerfaret 90 på et godt utgangspunkt for både familier og andre som ønsker å bo i et rolig og grønt område, samtidig som man har enkel tilgang til både byliv, natur og et bredt spekter av servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.1972.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg i stue til eiendommen datert 25.01.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det opplyses at selger i 2020 fjernet en bærende vegg i stue og erstattet denne med en drager. Arbeidet ble utført av Best totalentreprenør AS(957246575) og prosjektleder/ansvarlig søker var Ing. Quamme AS(916825390). Kommunen har i svarbrev til selger og ansvarlig søker godkjent tiltaket, men har svart opp at det er krav om å fremskaffe ferdigattest for tiltaket når det er fullført. Ferdigattest foreligger ikke pt. Se saksnummer 202018497 hos Oslo kommune. Selger har nå

varslet ansvarlig søker om at ferdigattesten på tiltaket mangler, dette blir nå sendt inn til kommunen for å forsøke å fremskaffe sluttdokumentasjon på dette. Det er behandlingstid på søknad hos kommunen og selger kan ikke garantere for endelig utfall av endelig utfall. Ny eier vi få informasjon når selger vet mer om søknad og utfallet av den, samt overtar videre risiko for utfallet av tiltaket/prosessen etter overtakelse.

Det er avvik fra ordinær byggetegning:
- Bad i 2. etasje var originalt separat toalett og bad.
- Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet.
- "Trimrom" var originalt flere små boder.
- Kjellerstue er omtalt som disprom i originale byggetegninger og er ikke godkjent rom for varig opphold.
- Toalett i kjeller er ikke tegnet inn på original byggetegning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Det er i dag paviljonger på tomten vest for rekkehuset. disse paviljongene er midlertidige ført opp ifm. utbygging av Stovner skole. Stovner skole har adresse Stovnerfaret 17, og er beliggende lenger inn i veien ved snuplassen. Skolen bygges ut.

Ifm. utbygging av skolen, er det også et planforslag inne om å utvikle barnehagetomten i tilegg. Dette er tomten der paviljongene i dag står. Vedtaket er som et planforslag i dag, men er ikke endelig. for innsyn i saken bes interessenter gå inn på oslo kommune sin hjemmeside: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn og søke på saken der: Reguleringssak 201903992: Stovnerfaret 17 mfl. - Detaljregulering - Oppgradering av Stovner skole, ny barnehage og bevaring Stovner kirke - S-5224
Klikk på filen som heter "Planforslag til politisk behandling - (11,82 MB)", der kan man se hele saken.
Foreløpig tegninger av reguleringsplanen er vedlagt i salgsoppgaven.

For mer info ta kontakt med megler eller ta kontakt med Oslo kommune.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/616:
30.03.1976 - Dokumentnr: 7186 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1982 - Dokumentnr: 18414 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kommentar: Bestemmelser om vann og kloakkledninger på tomten, samt vedlikehold av de.

05.06.1985 - Dokumentnr: 32756 - Erklæring/avtale
BEST OM Å FJERNE STØYSKJERM
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Støyskjerm må kunne fjernes om Oslo kommune krever det.

09.12.1986 - Dokumentnr: 80647 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Bestemmelser om vann og kloakkledninger på tomten, samt vedlikehold av de.

04.11.2022 - Dokumentnr: 1254468 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Kommentar: Bestemmelser om vann og kloakkledninger på tomten, samt vedlikehold av de.

21.10.1966 - Dokumentnr: 15163 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:12

03.03.1967 - Dokumentnr: 990119 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 102 BNR 617 OG 618

24.06.1977 - Dokumentnr: 13886 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:883

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 988,-
Grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Samlet skal selger betale kr. 129 906,- 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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stovnerfaret 90

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Barkhald, Ronnie	9578-5999-4-2900008	2025-09-08 07:27:53
Barkhald, Cindy Mejia	9578-5999-4-1765176	2025-09-08 22:02:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
65-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stovnerfaret 90, 0982 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Ronnie Barkhald, Cindy Mejia Barkhald

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom borettslaget
Forsikret i: Gjennom borettslaget

Utført arbeid

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: Ringen Rørservice. Januar-februar 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Jan-feb 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Januar-februar 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye garasjer i 2023. Dette er gjennom borettslaget, så litt usikker på hvilket firma som utførte arbeidet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice. Oktober-desember 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for å montere el-billader i garasjen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på når dette ble gjort. Ble nok gjort en god stund før vi flyttet inn.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har hatt mus i yttervegg mot garasjene. Anticimex har vært å utført forebyggende tiltak. Ikke opplevd mus etter det.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra vi kjøpte i 2012.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Skolen bygges ut. Det er satt opp et midlertidlig skolebygg utenfor rekken vår. Dette vil bli fjernet når utbyggingen av skolen er ferdig til skolestart i 2027.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0213/25

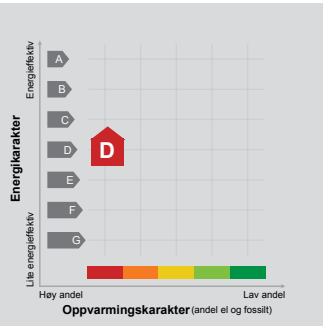
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Barkhald, Cindy Mejia	**2025-09-08**	**Barkhald, Ronnie**	**2025-09-08**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Barkhald, Cindy Mejia		bankID Barkhald, Ronnie	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stovnerfaret 90
Postnummer	0982
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	616
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80681437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164842
Dato	05.09.2025
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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
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
Stovnerfaret 90	80681437	H0101	0	0	94

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1969

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	43 m²
Areal gulv	43 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	221 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	186,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.1.2016

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	5.503
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 045 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 864 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 045 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	15 045 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 045 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Silje Finnsen Hanevik
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: silje@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0213/25 . Vår ref.: 0252-1-1094 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	STOVNER BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848513342
Andelseier:	Barkhald, Ronnie
Medeier:	Barkhald, Cindy Mejia
Leilighetsnummer:	1094
Adresse:	Stovnerfaret 90, 0982 OSLO
Andelsnummer:	94
Gnr.	102
Bnr.	616

Borettsinnskudd: Kr. 34 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6652704.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er en garasje knyttet til hver leil. Felleskostnader kat 001 økes med 4% fra 01.02.2025 TV/internett økes til 269,- pr mnd fra 01.02.2025 Leietillegg påbygg økes til 100,- pr mnd fra 01.02.2025 Veranda/karnapp økes til 100,- pr mnd fra 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207887633
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,17%
Restsaldo	26 137 511,00
Innfrielsesdato:	30.08.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208388541
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,17%
Restsaldo	31 007 468,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 933,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	100,00	
TV	269,00	
Felleskostnader	6 564,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 978,-
Annen formue:	3 756,-
Gjeld:	300 736,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207887633
Restsaldo:	136 133,63
Kapitalkostnader:	794,44

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208388541
Restsaldo:	161 496,31
Kapitalkostnader:	902,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 297 629,94,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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/Bjørn Petermann, e-post: stovner@styrerommet.no

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

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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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: _____

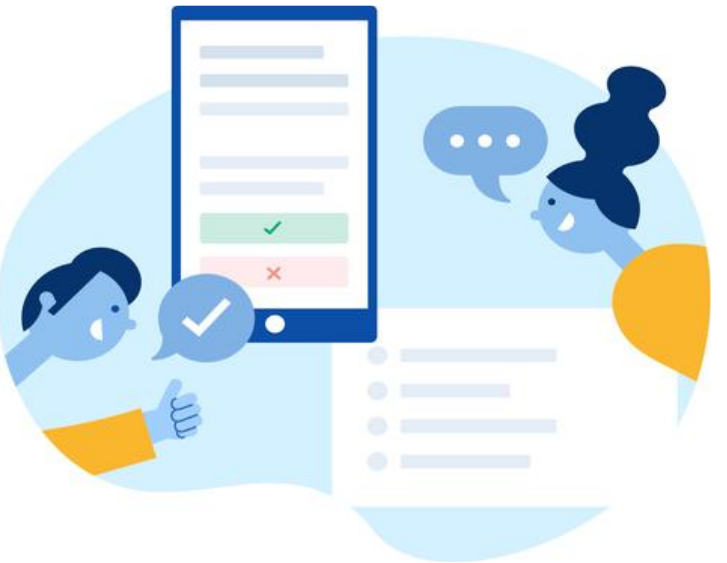
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



Ekstraordinært årsmøte 2023

Stovner Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. februar - 2. mars 2023

Selskapsnummer: 252

OBOS

Velkommen til årsmøte i Stovner 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. februar kl. 09:00 og lukker 2. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/252

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.

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.

Ekstraordinært årsmøte likviditeten i Stovner borettslag
Garasjeprosjektet ble, som alle nå har fått informasjon om, dyrere enn det årsmøte i 2020 bestemte. Dette grunnet prisøkning på varer, tjeneste og avgifter. Vi trenger å ha et ekstraordinært årsmøte for å godkjenne at vi får kassakrediten inn i garasjeprosjektlånet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Forslag til endring av finansiering av borettslagslån

Med vennlig hilsen,
Styret i Stovner Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tom Thoresen, Stovnerfaret 48 og Per Tømmereek, Stovnerbakken 101

Sak 3

Forslag til endring av finansiering av borettslagslån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeprosjektet ble, som alle nå har fått informasjon om, dyrere enn det årsmøte i 2020 bestemte. Dette grunnet prisøkning på varer, tjeneste og avgifter. Vi trenger å ha et ekstraordinært årsmøte for å godkjenne at vi får kassakrediten inn i eksisterende lån.

Hovedutfordringen og hovedårsaken til de uventede konsekvensene, var pandemien som kom i mars 2020.

Borettslagets oppsparte midler er blitt brukt opp på garasjeprosjektet samt at vi har måtte ta opp kassakreditt for å betale de siste regningene og opprettholde vanlig drift i borettslaget.

Obos finans anbefaler på det sterkeste å innlemme dagens kassakreditt inn i eksisterende lån.

Andelseiere som ikke leverer stemme digitalt kan legge stemmeseddelen i postkassen til styreleder i Stovnerbakken 105 innen fristen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler etter råd fra Obos finans å få avsluttet kassakreditten da dette kun er en kortsiktig løsning ved behov for midler. Noe som vi hadde høsten 2022/begynnelsen av 2023. Det er kostbart å ha kassakreditt med høy rente og gebyrer.

Vi trenger godkjenning fra ekstraordinært årsmøte for å gjøre om kassakreditten til lån.

Forslag til vedtak 1
Øker låneopptak for å dekke inn kassakreditt og bygge en buffer på sparekontoen (kr 2 000 000). Dette gjøres innenfor gjeldende løpetid og vil medføre økning av dagens fellesutgifter.

Forslag til vedtak 2
Øker låneopptaket for å dekke inn kassakreditt og bygge en buffer på sparekontoen (kr 2 000 000). Dette søkes og gjøres uten å øke fellesutgiftene ved å forlenge løpetiden på lån.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 27.02.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.03.23
Selskapsnummer: 252 **Selskapsnavn:** Stovner 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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Thoresen, Stovnerfaret 48 og Per Tømmereek, Stovnerbakken 101

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 3 Forslag til endring av finansiering av borettslagslån

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Øker låneopptak for å dekke inn kassakreditt og bygge en buffer på sparekontoen (kr 2 000 000). Dette gjøres innenfor gjeldende løpetid og vil medføre økning av dagens fellesutgifter.

☐ Øker låneopptaket for å dekke inn kassakreditt og bygge en buffer på sparekontoen (kr 2 000 000). Dette søkes og gjøres uten å øke fellesutgiftene ved å forlenge løpetiden på lån.

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 252
STOVNER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STOVNER 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 med møte:
Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/252

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 18:00 , Stovner Velhus stor sal.

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
Det blir holdt beboermøte for Årsmøte 8. april.
Beboermøte holdes i store sal på Stovner Velhus.
Møtet starter kl 18:00, men dørene åpner kl 17:00 for mingling og sosialt samvær. Det vil bli servert drikke og litt søtt å bite i.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av Husordensreglene - 11.Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

9. Husleietillegg skyvedører
10. Endring i husordensreglene - 2. Bruk av uteområder
11. Oppdatering av husordensregel punkt 8 – dyrehold
12. Endring av husordensreglene - 1 Ro og orden
13. Endring av husordensreglene - 3 Søppel, hage -og restavfall
14. Endring av Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier
15. Endring av husordenreglene - 5. Parkering og trafikk
16. Endring av husordensreglene - 11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Med vennlig hilsen,
Styret i STOVNER 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

Arild Rebbeng

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anne Beate Hovlin og Tom Thoresen har sagt seg villige til å være protokollvitner.

Styrets innstilling

Styret støtter dette

Forslag til vedtak

Anne Beate Hovlid og Tom Thoresen er protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport med årsberetning og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-. Uendret fra 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra Valgkomiteen

Det var tre styremedlemmer som var på valg i år, samt begge varamedlemmene (som sitter for et år av gangen). Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar. Vi har også forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

I etterkant av Månedsbrevet var det to beboere som viste interesse. De interesserte er ringt/ informert om hva styrearbeid innebærer og krever. Dette resulterte i at en av de nå er innstilt som varamedlem.

Det spesielle med årets innstillingsprosess er at alle de tre styremedlemmer som var på valg ønsket å fortsette - altså ta en ny periode. Begge varamedlemmene har fått en god innkjøring og er klare for å å påta seg ansvar som styremedlemmer. Det som ble fremhevet for valgkomiteen i samtale med de eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer var at de alle opplevde styrearbeidet som interessant og at de trives med arbeidsoppgavene, godt samarbeid og god dynamikk ble også fremhevet. Hvor alle har et grunnleggende ønske om å skape et

veldrevet borettslag hvor det er godt å bo.

Dette har valgkomiteen i stor grad vektlagt og derfor videreført alle som i år var på valg. I tillegg er et nytt varamedlem tilkommet. Stor grad av kontinuitet er også nødvendig for å ta høyde for mulig endring i ledervervet neste år – da styreleder har signalisert at han med stor sannsynlighet gir seg etter denne to-års perioden. Det er mange viktige saker som bør landes kommende år så derfor spesielt viktig å ha et velfungerende styre nå.

Valgkomiteen er godt fornøyd årets innstilling. Ved at det er sikret kontinuitet i det videre styrearbeidet fremover samt at varamedlemmene har innfridd forventinger og vist seg både lærevillige, kompetente og klare for å ta ansvar videre.

Valgkomitéens innstilling er vedlagt.

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Madsen
- Kjell Thomas Nordmo
- Marianne Stordalen
- Richard Jarlev

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

- Badr Azouaghe

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

- Kjell Thomas Nordmo
- Saira Khan

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

- Hans Petter Lunde
  Hans Petter har sittet flere år i valgkomiteen og vist at han gjør en grundig og god jobb. Han begynner nå å bli godt kjent med beboerene i borettslaget

Vedlegg
1. InnstillingValgkomiteen2025.pdf

Sak 7

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:

- Bjørn Petermann
  Sittende styreleder og den eneste sikre kandidat som fortsetter i styret

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

- Eline Madsen
  Hvis denne velges til en ny periode

Sak 8

Endring av Husordensreglene - 11.Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

• *Skillevegg*:
o Maks høyde 2,25 meter
o Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.

Forslag til ny tekst:
• *Skillevegg*:
o Maks høyde 2,25 meter. Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
o Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.

Styrets innstilling

Det har kommet frem at skillevegger over 1.80 meter må søkes tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Det må derfor inn i husordensreglene.
Dersom det ikke blir flertall, blir 1.80 den nye maxhøyden.

Forslag til vedtak

Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten legges til i husordensreglene.

Sak 9

Husleietillegg skyvedører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere med ekstra tilbygg har tillegg i felleskostnadene. Dette for å dekke opp ekstra kostnader tilbygget påfører felleskapet. Styret mener dette bør gjelde de som har skyvedører også. Kostnaden for å bytte ut en skyvedør er vesentlig høyere enn en vanlig verandadør.
Styret foreslår et tillegg på 100,- pr mnd.

Styrets innstilling

Styret støtter dette forsalget.

Forslag til vedtak

Beboere med skyvedør får et tillegg på 100,- i felleskostnadene.

Sak 10

Endring i husordensreglene - 2. Bruk av uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring i kursiv:

2. Bruk av uteområder

Lufting og tørking av tøy skal ikke skje på fellesarealer søndager og helligdager. Det kan gjøres på egen terrasse, veranda eller hage dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Tepperisting fra verandaer og vinduer er ikke tillatt, da støv kan fyke til naboene. Vedlikehold av tørkestativer på fellesområdene er hver enkelt rekke sitt ansvar.

Ved grilling må det tas hensyn til naboer.

Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

Styrets innstilling

Styret foreslår å forby bruk at fyrverkeri på borettslagets område. Det har blitt observert uvettig bruk av fyrverkeri nær bygningsmasse og dette er et ledd i å hindre rekkehusbrann. Fyrverkeri etterlater også mye søppel som ingen tar ansvar for å rydde opp.

Forslag til vedtak

Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område legges til i husordensreglene.

Sak 11

Oppdatering av husordensregel punkt 8 – dyrehold

Forslag fremmet av:
Stine Lindal Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å oppdatere husordensreglene punkt 8.

Det er et problem i borettslaget med katter som slippes ut av eiere uten kontroll på dyret. Disse kattene er på vei inn i andre sine leiligheter, de gjør fra seg på lekeplassene våre og gjør ugagn på andres terrasser/møbler/hager.

Jeg fremmer et forslag om å forby installasjoner av katteluker i borettslaget leiligheter med tilbakevirkende kraft. De som er installert må fjernes.

Ved å ha en katteluke i boligen så har ikke eier av dyret kontroll på dyret når de er ute, slik beboer er pliktig å ha i henhold til husordensreglene punkt 8.

Det er mange beboere som er allergiske og/eller redde for katter, blant annet meg selv.

Katter med adresse i Stovner borettslag, skal når de luftes på borettslaget eiendom luftes i bånd.

Ved å endre dette punktet i husordensreglene så gir det styret bedre verktøy og muligheter for å håndheve klagesaker som omhandler dyrehold.

Forslag til ny tekst i husordensreglenes punkt 8

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes **at** eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslaget område er det båndtvang hele året, **uansett dyr.**

Den som har ansvar for dyret utendørs, er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres til å lufte dyret utenfor borettslagets område.

Det er ikke lov å installere katteluker i borettslagets leiligheter. De som er installert må fjernes.

Dyr skal ikke luftes på lekeplassene eller i sandkassene. Det er heller ikke lov å ha dyr stående bundet alene ved stikkveiene. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Dersom det kommer skriftlige berettigede klager over brudd på dette skal styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene om en klage er berettiget.

Styrets innstilling
Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak
Endringer i husordensregel punkt 8, uthevet tekst, endres som foreslått i saken.

Sak 12

Endring av husordensreglene - 1 Ro og orden

Forslag fremmet av:
Badr Azouaghe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tekst: «Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.»

Foreslås endret til: «Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.»

Forslaget er altså at det skal være tillatt å benytte hageredskaper fram til kl. 21:00 med unntak av søndager og helligdager. Flere i borettslaget har hektiske hverdager og for mange er lørdager den eneste dagen man kan utføre arbeid man ellers ikke rekker i uken. Dagens regler er veldig begrensende og gjør det krevende for flere å vedlikeholde sine hager.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Husordensregel 1 - Ro og orden endres til: Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt

Sak 13

Endring av husordensreglene - 3 Søppel, hage -og restavfall

Forslag fremmet av:
Badr Azouaghe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 3 om søppel, hage- og restavfall, siste avsnitt (husordensregler)

Dagens tekst: «Hver vår bestiller styret større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil.»

Foreslås endret til: «Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan

kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.»

Teksten kan tolkes som at borettslaget skal bestille kontainere for restavfall hvert år. Borettslaget har ikke økonomi til dette og tidligere erfaringer viser at reglene for bruk av kontainere ikke følges som igjen koster felleskapet unødvendig penger. Det er heller ikke tydelig hvem som skal ta kostnaden ved feil bruk. Dette er også presisert i forslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forlaget

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene 3 - søppel hage- og restavfall blir endret til: Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.

Sak 14

Endring av Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier

Forslag fremmet av:
Badr Assuage

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 4 om boliggater og stikkveier, avsnitt 3 (husordensregler)

Dagens tekst:

«Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys i den mørke årstiden bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø henstilles alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden i den mørke årstiden.»

Foreslås endret til:

«Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden.»

Som beskrevet i teksten er utelyset en viktig del av belysningen, og det utgjør en forskjell. Dessverre er det flere som ikke slår på tilgjengelig utelys. Foreslått tekst gjør det tydelig at man er pliktig å skru på lyset på kveldstid. Dette er like viktig hele året og derfor er ordlyden om «mørke årstiden» fjernet.

Styrets innstilling

Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak

Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier blir endret til: Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden

Sak 15

Endring av husordenreglene - 5. Parkering og trafikk

Forslag fremmet av:
Badr Azourage

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 5 om parkering og trafikk, regler for parkering (husordensregler)

Dagens tekst:

«Avskiltede bilder, bilvrak ol tillates ikke»

Foreslås endret til:

«Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke». *Denne type kjøretøy flyttes sjeldent på. Det tar dermed plasser fra andre beboere og utgjør en utfordring for brøyting om vinteren.*

Dagens tekst foreslås fjernet:

«Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).»

De nye garasjene har vært klare i lang tid nå og vi benytter ikke parkeringsoblater.

Styrets innstilling

Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak

Husordensreglene 5. Parkering og trafikk blir endret til: Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke. Følgende tekst blir fjernet: Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).

Sak 16

Endring av husordensreglene - 11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overskrift foreslås endret til:
11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade, renovering av bolig

Foreslår å legge til punktet;

Våtrom
Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker.
Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten.
Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom.

Styrets innstilling

Dette er gjeldene regler så det er viktig at husordensreglene blir oppdatert til info for beboerne.

Forslag til vedtak

Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom. Legges til under punkt 11 i husordensreglene.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Petermann	Stovnerbakken 43
Nestleder	Eline Myklebust Madsen	Stovnerbakken 159
Styremedlem	Christian Amcoff	Stovnerbakken 89
Styremedlem	Richard A Jarlev	Stovnerbakken 68
Styremedlem	Marianne Stordalen	Stovnerfaret 116
Varamedlem	Badr Azouaghe	Stovnerbakken 37
Varamedlem	Kjell Thomas Normo	Stovnerbakken 44

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Petermann	Stovnerbakken 43
Varadelegert	
Eline Myklebust Madsen	Stovnerbakken 159

Valgkomiteen

Hans Petter Lunde	Stovnerfaret 28
Prasanth Thanaratna Ratnasabapathy	Stovnerbakken 147

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stovner Borettslag
Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.
Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 848513342, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 478 613 615 616

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Stovner Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Organisering og ansvarsfordeling

Styret har i perioden hatt følgende sammensetting: styreleder, 4 styremedlemmer (2 kvinner/3 menn) og 2 varamedlemmer (2 menn). 1 styremedlem trakk seg i september pga flytting utenlands. Arbeidsfordelingen i perioden har i hovedsak vært som følger:

Navn	Funksjon	Ansvarsområdet
Bjørn Petermann	Styreleder	Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver - Administrative oppgaver - Obos og eksterne leverandører - Økonomi, innkjøp bilagshåndtering - HMS - Første anvisningsrett - Kontakt og informasjon med beboere - Skader på bygg eller fellesarealet - Garasjehenvendelser - Kontakt med Stovner bydel - Kontaktperson mot Oslo Kommune VAV - TV/Internett - Oppfølging med snekker og graver - Strømavtaler - Forsikringssaker Generell Oppfølging
Eline Myklebust Madsen	Nestleder/styreleder	Hovedoppgaver - Sekretær og ansvar for protokoller og leverandør kontakt - Andre anvisningsrett - Kontakt og informasjon med beboere - Hovedkontakt mot Obos Juridisk - Kontaktperson mot Norsk brannvern - Kontaktperson mot Oslo Kommune VAV - Kontaktperson mot Omexom - Restkontainer - Oppfølging med snekker, graver og maler - Søknadsprosess og planlegging uteområder - Månedsbrev - Generell Oppfølging
Richard A Jarlev	Styremedlem	Hovedoppgaver - Snøbrøyting og gressklipping - Grøntanlegg og lekeplasser - Generell oppfølging mot Bygårdsservice - Hagekontainere - Dugnad - Garasjeportproblemer - TV/Internett

Christian Amcoff (fra sept ble oppgavene fordelt i styret)	Styremedlem	Hovedoppgaver - Skader på bygg eller fellesarealer med styreleder/nestleder - Oppfølging med snekker og graver - Garasjehenvendelser
Marianne Stordalen	Styremedlem	Hovedoppgaver - Varmepumper - El.oppfølging - Utelys - P-avtale Østlandske Parkering med samarbeid med styret. Kontaktperson mot p-selskapet - Elbil ladere Charge 365 - Ny avtale brannvern - Skadedyr
Badr Azouaghe Kjell Thomas Normo	Varamedlem Varamedlem	Har bidratt i møter og med gjennomgang av dokumenter. Har bidratt i møter og på befaringer.

Styret fordeler oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder, med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon. Varamedlemmer får innkalling til de faste styremøtene, og kan delta i styrearbeidet på styremøtene som en opplæringsperiode. Dette for lettere å kunne gå inn som styremedlemmer senere, en praksis som har vært vanlig i styret i flere år.

Styret har avholdt 13 fysiske og digitale møter siden forrige årsmøte. Styret har hatt videre oppfølging av ulovlig oppførte tilbygg i borettslaget, som oppføring av tilbygg som ikke følger retningslinjene vedtatt av årsmøtet. Styret har også håndtert flere brudd på husordensregler og vedtekter. I denne jobben benyttes juridisk bistand fra Obos ved behov.

Det har vært utbedret en rekke vannskader og dreneringsskader, og byttet ut både vinduer, verandadører og ytterkledning.

Siden forrige årsmøte har styret fortsatt opprydding av fellesområdene. Styret er også godt i gang med plan for beplanting. Som et ledd i skadedyrbekjempelsen, har styret også fulgt opp beboerhenvendelser om skadedyr, nedfallsfrukt fra frukttrær og generelt rot i private hager. Oppfølging av parkeringsplasser, inkludert HC-parkeringer, etter vedtak fra generalforsamlingen og vi har sagt opp avtalen med p-selskapet. Styret jobber fortsatt med å utbedre husordensregler og vedtekter, og har fortsatt jobben med å bedre kommunikasjonen med beboerne.

Styret har startet arbeidet med å få oversikt over vedlikeholdsbehovet og planlegge for vedlikeholds jobber og økonomien rundt dette. Vi har løst akutte utfordringer i bygningsmassen, og også vært aktive med informasjon og oppfølging rundt tilbygg, spesielt til nye beboere.

Styret har også jobbet mye med skaden etter brannen i Stovnerfaret 82. Dette er et prosjekt som tar mye tid, og krever mye korrespondanse mot prosjektorganisasjonen som skal bygge opp igjen leiligheten.

Byggingen på «skoletomta», men tilhørende bygging på «lille Wembley» følges også opp av styret

Styret har behandlet til sammen rundt 2500 Vibbo meldinger og e-poster fra beboere og leverandører. Samtlige styremøter har i perioden blitt avholdt i lokalene til Stovner Vel.

Vedlegg 1 18 av 42 Årsrapport med årsberetning og regnskap.pdf

Informasjon til/fra beboere.

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/stovner og pr e-post stovner@styrerommet.no. De få beboerne som har reservert seg mot elektronisk informasjon får lovpålagt informasjon i postkassen sin.

HMS- arbeid

Styreleder er borettslagets HMS-tillitsvalgt. Det pålagte HMS-arbeidet har blitt ajourholdt og fulgt opp av styreleder og styret. Det ble gjort en gjennomgang av Norsk Brannvern høsten 2023 som ble ferdigstilt 2024, og de fikk tilgang til 86% av boenhetene. Styret har innhentet nye tilbud på brannvern i 2025, og vil planlegge en ny gjennomgang for 2025. Styret vil for orden skyld informere at i henhold til vedtekter punkt 5-1-4 har beboere ansvar for at det er en røykvarsler pr. etasje og samt at styret har ansvar for at det er ett pulverapparat pr. leilighet. Hvis beboere ønsker, og har, flere brannslukkere og - varslere, må de selv stå for innkjøp og utskiftning av disse.

Bomiljø

Alle tiltak som styret har gjennomført er ment til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er i det store og hele bra, men det er noen naboforhold som ikke er like gode. I enkelte tilfeller har det vært vanskelig for styret å få forståelse hos beboere om hva som er styrets ansvar. Dersom det er brudd på vedtekter eller husordensregler er det styrets plikt å håndtere saken, men styret kan ikke ta en part i saker som går på personlige forhold. Det er heller ikke styret som setter reglene og kan gi dispensasjon fra disse. Dette handler imidlertid om noen veldig få tilfeller og det store flertallet tar hensyn og følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Fart på stikkveier er et gjentagende problem for noen beboere. Styret har fått mange klager på at det kjøres for fort på stikkveiene. Vi har lagt ut informasjon om fartsgrenser og regler for kjøring på hjemmesiden og i månedsbrev, men det er dessverre ikke alle som følger disse. Styret har kjøpt inn, og legger ut fartshumper på flere områder slik at farten avpasses til en hastighet som gjør at en sjåfør kan stoppe uten å skade noen.

Styret har en plan, og et ønske, om å oppgradere lekeplassene i borettslaget, men det er et stort prosjekt som borettslaget per nå ikke har midler til uten å ta opp mer lån.

Styret jobber med beplantning av fellesområder med grønne midler som vi har mottatt fra Obos.

Det ble i 2024 gjennomført en dugnad for å rydde opp etter vinteren. Det var godt oppmøte på enkelte områder. Styret håper på bedre oppmøte på dugnaden i 2025.

Vedlikehold på fellesområder

Beskjæring av trær og busker

Styret har i perioden innleid profesjonell hjelp til beskjæring av trær og busker på fellesarealene. Styret jobber også med å utarbeide en plan for fortsatt vedlikehold, beskjæring, og beplantning på fellesområdene. Arbeidet med å fjerne trær som har vært til fare for personer og strømledninger i

Stovnerbakken har fortsatt, samt at har vi fjernet en del frukttrær i tråd med bekjempelse av skadedyr.

Container hageavfall.

Det har gjennom hele sommersesongen vært plassert ut containere for hageavfall ved støyveggen nederst i dumpa og på trekanten. Containerne har blitt tømt hyppig og denne tjenesten synes å ha fungert relativt greit. Det er dog beklagelig at enkelte ikke kan respektere at denne containeren kun er til hageavfall. Det er en stor utgift for borettslaget da vi faktureres hver gang det er annet enn hageavfall i containeren. Så tøm plastsekken din med hageavfallet og ta denne med hjem. Ikke la plastsekken følge med opp i hageavfallscontaineren.

Søppelbrønner til restavfall og papir/papp.

Generelt har kasting av husholdningsavfall fungert bra. Noen steder har det vært problemer med at beboere kaster for store pappbiter, noe som tetter nedgangen i avfallsbrønnen. Dette har styret ordnet så raskt vi har hatt mulighet, ved å låse opp søppelbrønnen og få staket opp proppen. Det er imidlertid en del som fortsatt legger annet avfall som f.eks. elektriske gjenstander og store gjenstander ved siden av søppelbrønnene. Dette avfallet skal kjøres til gjenvinningsmottaket av den enkelte beboer. Det koster mye penger for borettslaget å få dette kjørt bort, og en unødvendig utgift som tas fra våre felles midler. Det er også et gjentagende problem at beboere legger søppelposer på utsiden av søppelcontainer når denne er full. Dette tiltrekker seg fugler og skadedyr og koster penger å få fjernet. Ved full søppelcontainer skal nærmeste container benyttes.

Vedlikehold bygningsmasse

Som det kommer frem av regnskapets noter og årsberetning, er styret ansvarlig for å organisere et omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner.
Styret har startet med å lage en vedlikeholdsplan som skal prøve å forutsi utgifter som vil komme og som vi historisk sett har årlig. Denne har ikke blitt ferdig i 2024, men ferdigstilles i 2025.
Eksempler er vedlikehold av tak, beisning av fasader, drenering av kummer og grunnmur, vedlikehold av grøntarealer, stier mm.
Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand (ref. Vedtekter punkt 5-1). I perioden har vi hatt lekkasjer fra gamle varmtvannsberedere, koplinger til servanter, oppvaskmaskiner, samt tette avløp og sluk. Det har vært en økning i antall forsikringssaker, noe som har ført til høyere forsikringspremie.

Vedlikeholdsplikt «vannskader i leiligheter» gamle bad og kjøkken.
Borettslagets bygningsmasse begynner å bli gammel, det er derfor svært avgjørende at beboerne vedlikeholder innvendig rør, koplinger, sanitærutstyr og elektriske anlegg. Jf. borettslagets vedtekter punkt.5.
Styret vil oppfordre den enkelte beboer om å sette seg inn i hvilke anbefalinger som gis, ikke minst på vedlikehold både av VVS utstyr og elektriske installasjoner.
Styret vil innstendig be hver beboer om å sjekke alder på spesielt oppvaskvaskemaskin, vaskemaskin og varmtvannsberedere. Er disse over 18 år bør disse bli sjekket av rørlegger, eventuelt (helst) byttes ut! Husk å sjekke krav til vannstoppefunksjon på nye installasjoner.

Gjesteparkingsplasser og kontroll av parkering

Borettslaget har 102 gjeste/- beboerparkeringsplasser og 8 plasser for bevegelseshemmede.
Disse benyttes av gjester og beboere.
Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering på stikkveier, snuplasser eller på gresset ved siden av egen bolig er ikke tillatt.

Borettslaget har avsluttet avtalen med Østlandske Parkering på grunn av borettslagets økonomi. Styret håper at beboerne ikke misbruker dette, og styret vil følge med og vurdere ny avtale om beboere ikke følger gjeldende regler.

El bil og lademuligheter
Med de nye garasjene så er det lagt opp til at hver garasje kan ha en elbillader tilkoblet. Det må søkes styret om å få sette opp en slik lader og laderen må bestilles igjennom Smart Elektro.

Det er IKKE lov til å lade elbiler med stikkontakten som er i garasjen, ei heller er det tillatt å ha tilkoblede elektroniske installasjoner og apparater stående i garasjene, slik som fryser og kjøleskap. Strøm til stikkontakten er fordelt fra felles sikringsskap som felleskapet betaler for. Når en stikkontakt blir overbelastet mister flere beboere strømmen i sin garasje.

Styret har også behandlet og fulgt opp følgende saker:

- Ansvarsforhold ved vannskader og forsikringssaker
- Behandlet diverse søknader
- Godkjennelse av nye andelseiere
- Send ut velkomstbrev til nye beboere og avholdt møte for nye beboere.
- Flagging på offentlige flaggdager
- Julegrantenning i samarbeid med Stovner Vel
- Kommunikasjon mellom Oslo Kommune Vann og avløpsetaten vedr utbedring av vannrørene i borettslaget
- Kommunikasjon mellom Statens Vegvesen vedr utskiftning av støyveggen mot Østre Aker vei
- Kommunikasjon med Omexom vedrørende oppgradering av el-stasjoner
- Kontakt med Stovner bydel

Til slutt vil styret få takke den enkelte beboer for et godt samarbeid. Det er viktig at et slik samarbeid både er konstruktivt og motiverende

Tusen takk

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848 513 342, KUNDENR. 252

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**757 569**	**-5 930 466**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-418 603	158 431
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 684 181	1 721 641
Tillegg for nye langsiktige lån	17	31 476 618	11 454 377
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-33 064 225	-6 640 156
Innsk. øremerk. bankkto		-10 928	-6 258
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-332 957**	**6 688 035**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**424 613**	**757 569**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	637 966	1 586 485
Kortsiktig gjeld	-213 353	-828 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**424 613**	**757 569**

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848 513 342, KUNDENR. 252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 624 718	12 975 504	14 292 000	15 831 000
Ladeinntekter EL-bil		324 938	319 145	0	300 000
Andre inntekter	3	105 262	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 054 917**	**13 294 649**	**14 292 000**	**16 131 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-43 079	-43 079	-43 000
Styrehonorar	5	-350 000	-299 985	-300 000	-350 000
Avskrivninger	14	-1 684 181	-1 721 641	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-8 500	-9 000
Andre honorarer		0	-5 541	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-230 345	-218 755	-231 880	-243 000
Konsulenthonorar	7	-41 451	-63 875	-30 000	-30 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-2 467 971	-1 596 669	-1 000 000	-1 995 000
Forsikringer		-916 482	-750 501	-825 501	-1 200 000
Kommunale avgifter	9	-3 515 486	-3 033 123	-3 487 264	-3 887 760
Energi/fyring		-629 194	-561 064	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 193 413	-1 062 962	-1 240 863	-1 290 000
Andre driftskostnader	10	-1 101 947	-914 511	-788 000	-790 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 231 220**	**-10 323 105**	**-8 393 487**	**-10 415 760**
DRIFTSRESULTAT		**2 823 697**	**2 971 544**	**5 898 513**	**5 715 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 160	13 513	0	0
Finanskostnader	12	-3 259 460	-2 808 908	-3 182 000	-3 206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 242 300**	**-2 795 395**	**-3 182 000**	**-3 206 000**
ÅRSRESULTAT		**-418 603**	**176 148**	**2 716 513**	**2 509 240**
Overføringer:					
Udekket tap		-418 603	0		
Reduksjon udekket tap		0	158 431		

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848 513 342, KUNDENR. 252

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 486 800	21 486 800
Tomt		3 063 847	3 063 847
Andre varige driftsmidler	14	33 529 246	35 213 427
Miljøbankkonto, øremerket		279 123	295 468
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 359 016**	**60 059 542**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	9 931
Forskuddsbetalte kostnader		97 340	88 992
Andre kortsiktige fordringer	15	-11 152	0
Driftskonto OBOS-banken		413 624	1 438 536
Driftskonto OBOS-banken II		137 843	28 582
Sparekonto OBOS-banken		311	20 531
Innestående i andre banker		0	-87
SUM OMLØPSMIDLER		**637 966**	**1 586 486**
SUM EIENDELER		**58 996 982**	**61 646 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	16	-6 010 534	-5 591 931
SUM EGENKAPITAL		**-5 991 334**	**-5 572 731**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	57 741 257	59 328 864
Borettsinnskudd	18	6 772 800	6 772 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	260 906	288 179
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 774 963**	**66 389 843**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 030	365 960
Påløpte renter		17 323	284 278
Påløpte avdrag		0	178 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		**213 353**	**828 916**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 996 982**	**61 646 028**
Pantstillelse	20	68 172 800	67 172 800
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.03.2025
Styret i Stovner Borettslag

Bjørn Petermann Richard A Jarlev Marianne Stordalen

Eline Myklebust Madsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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	14 212 224
TV	320 256
Leietillegg for påbygg	67 128
Veranda/karnapp	27 180
Eiendomsskatt	-2 070
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 624 718**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avsluttet konto	22 074
Miljøfond	68 188
Oslo kommune	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**105 262**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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 350 000.
I tillegg har styret fått dekket gave og bevertning for kr 3 300,
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 844
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 758
ARILD REBBENG REGNSKAP OG KONSULENTTJENESTER	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 451**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-706 482
Drift/vedlikehold VVS	-28 279
Drift/vedlikehold elektro	-14 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 636 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 470
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 697
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 467 971**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 085
Vann- og avløpsavgift	-2 080 606
Feieavgift	-49 776
Renovasjonsavgift	-1 384 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 515 486**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-29 950
Container	-214 440
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-63 031
Vaktmestertjenester	-624 900
Renhold ved firmaer	-77 479
Snørydding	-57 500
Andre fremmede tjenester	-5 983
Kontor- og datarekvisita	-3 501
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-5 784
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 978
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 101 947**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 673
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 239
Andre renteinntekter	2 248
SUM FINANSINNTEKTER	**17 160**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-697 845
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 482 790
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-342 356
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-728 030
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-298
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 140
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 259 460**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1669	18 052 800
Tilgang 2000	3 434 000
SUM BYGNINGER	**21 486 800**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.102/bnr.478 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fotballmål		
Tilgang 2013	27 195	
Avskrevet tidligere	-27 194	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2013	118 119	
Avskrevet tidligere	-118 118	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2019	187 289	
Avskrevet tidligere	-187 288	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	2 397 250	
Avskrevet tidligere	-1 257 862	
Avskrevet i år	-239 725	
		899 663
Garasjeanlegg		
Tilgang 2022	35 486 903	
Avskrevet tidligere	-1 537 767	
Avskrevet i år	-1 419 476	
		32 529 660
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	249 800	
Avskrevet tidligere	-124 900	
Avskrevet i år	-24 980	
		99 920
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**33 529 246**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 684 181**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	-11 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-11 152**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2020	-25 177 197	
Nedbetalt tidligere	3 450 546	
Nedbetalt i år	21 726 651	
		0
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Økning i 2021	-10 000 000	
Økning i 2022	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 142 421	
Nedbetalt i år	420 185	
		-26 437 394
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-11 454 377	
Nedbetalt tidligere	709 743	
Nedbetalt i år	10 744 634	
		0
OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-31 476 618	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	172 755	
		-31 303 863
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-57 741 257**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-6 772 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 772 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-260 906
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-260 906**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 772 800
Pantelån	57 741 257
TOTALT	**64 514 057**

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

Bygninger	21 486 800
Tomt	3 063 847
TOTALT	**24 550 647**

Til generalforsamlingen i Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stovner 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, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Innstilling fra Valgkomiteen 2025

Styremedlem: Eline Myklebust Madsen – Stovnerbakken 159 – 926 46 881

Styremedlem: Marianne Stordalen – Stovnerfaret 116 – 986 30 226

Styremedlem: Richard Andre Jarlev – Stovnerbakken 68 – 474 00 467

Styremedlem: Badr Azouaghe – Stovnerbakken 37 – 930 79 006

Varamedlem: Kjell Thomas Numme Nordmo -Stovnerbakken 44 – 93 06 05 03

Varamedlem: Saira Khan – Stovnerbakken 89 - 97 07 95 36

Informasjon om kandidatene:

Eline – Styremedlem for ny periode

Sittet i styret siden 2018. Hun ønsker og er motivert for ny periode for å videreføre den gode utviklingen når det gjelder å strømlinjeforme rutiner for å sikre effektiv drift samt utføre de løpende oppgaver som tilligger styret. Har i inneværende periode fungert som nestleder.

Marianne – Styremedlem for ny periode

Hun har sittet 1 periode. Hun er motivert for å være med videre. Jobber selvstendig og effektivt med oppgaver med tildelte oppgaver. Trives godt og samarbeidet godt med styret.

Richard – Styremedlem for ny periode

Richard har sittet i styret i 2 perioder. Har hatt ansvar for uteområdet både på sommertid og vintertid. Aktiv, utfører arbeid til besparelse for borettslaget. Han er motivert til å bidra minst en periode til.

Badr – Styremedlem for ledig plass etter Kristian – 1 år

Relativt ny i borettslaget, innflyttet høsten 2023. Har et ønske om å være delaktig og påvirke borettslaget i felles retning. Utdannet siviløkonom og har generelt god forståelse for finans og økonomi. Sittet et år som varamedlem, trives veldig godt i styret, liker både miljøet og selve arbeidet. Er engasjert, bidratt aktivt med synspunkter, blant annet en del forslag i forbindelse med arbeid mot årsmøte. Han har vært involvert i søknader til diverse stiftelser besvart beboer henvendelser. Han er også sterk på tall. Han ønsker å bli boende lenge i borettslaget, hvor familien trives veldig godt.

Kjell Thomas – Varamedlem for ny periode

Bodd i borettslaget siden 2020. Jobber innen transport og logistikk. Har etterspurt kompetanse – er tømrerutdannet Har gjort et godt inntrykk dette året som vara. Trives godt i styret og med menneskene. Har deltatt aktivt og utført mindre oppgaver, er interessert og motivert for større oppgaver. Bekrefter at han ønsker plass som styremedlem ved neste anledning. Har anledning til å sette av nødvendig tid til å møte.

Saira - Nytt Varamedlem

Nylig flyttet inn i borettslaget – november 2024. Har erfaring som styremedlem fra borettslag i Tante Ulrikkes vei. Hun har også en del erfaring fra andre type styrer, Bydelsmødrene i bydelen, verv som FAU, i tillegg har hun vært meddommer.

Hun har erfaring med å søke midler til sosiale aktiviteter, vet hvordan man henvender seg og har fått innvilget mye av det hun har søkt om. Hun er engasjert og interessert, var rask til å melde interesse etter at infobrevet gikk ut.

Hun jobber til daglig med regnskap, lønn og HR og har et veldig sosialt engasjement. Ønsker en sosial komité inn i borettslaget som kan legge til rette for et godt bomiljø og at man møtes på tvers av både etnisitet, og alder.

Informasjon fra Valgkomiteen
Det var tre styremedlemmer som var på valg i år, samt begge varamedlemmene (som sitter for et år av gangen). Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar. Vi har også forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

I etterkant av Månedsbrevet var det to beboere som viste interesse. De interesserte er ringt/informert om hva styrearbeid innebærer og krever. Dette resulterte i at en av de nå er innstilt som varamedlem.

Det spesielle med årets innstillingsprosess er at alle de tre styremedlemmer som var på valg ønsket å fortsette - altså ta en ny periode. Begge varamedlemmene har fått en god innkjøring og er klare for å å påta seg ansvar som styremedlemmer. Det som ble fremhevet for valgkomiteen i samtale med de eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer var at de alle opplevde styrearbeidet som interessant og at de trives med arbeidsoppgavene, godt samarbeid og god dynamikk ble også fremhevet. Hvor alle har et grunnleggende ønske om å skape et veldrevet borettslag hvor det er godt å bo.

Dette har valgkomiteen i stor grad vektlagt og derfor videreført alle som i år var på valg. I tillegg er et nytt varamedlem tilkommet. Stor grad av kontinuitet er også nødvendig for å ta høyde for mulig endring i ledervervet neste år – da styreleder har signalisert at han med stor sannsynlighet gir seg etter denne to-års perioden. Det er mange viktige saker som bør landes kommende år så derfor spesielt viktig å ha et velfungerende styre nå.

Valgkomiteen er godt fornøyd årets innstilling. Ved at det er sikret kontinuitet i det videre styrearbeidet fremover samt at varamedlemmene har innfridd forventinger og vist seg både lærevillige, kompetente og klare for å ta ansvar videre.

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 252 **Selskapsnavn:** STOVNER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arild Rebbeng

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Beate Hovlid og Tom Thoresen er protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Eline Madsen
- ☐ Kjell Thomas Nordmo
- ☐ Marianne Stordalen
- ☐ Richard Jarlev

Styreverv (kun 1 skal velges)

- ☐ Badr Azouaghe

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Kjell Thomas Nordmo
- ☐ Saira Khan

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- ☐ Hans Petter Lunde

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Bjørn Petermann

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Eline Madsen

Sak 8 Endring av Husordensreglene - 11.Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten legges til i husordensreglene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Husleietillegg skyvedører

Beboere med skyvedør får et tillegg på 100,- i felleskostnadene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Endring i husordensreglene - 2. Bruk av uteområder

Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område legges til i husordensreglene.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Oppdatering av husordensregel punkt 8 – dyrehold

Endringer i husordensregel punkt 8, uthevet tekst, endres som foreslått i saken.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Endring av husordensreglene - 1 Ro og orden

Husordensregel 1 - Ro og orden endres til: Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Endring av husordensreglene - 3 Søppel, hage -og restavfall

Endring av husordensreglene 3 - søppel hage- og restavfall blir endret til: Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Endring av Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier

Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier blir endret til: Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 15 Endring av husordenreglene - 5. Parkering og trafikk

Husordensreglene 5. Parkering og trafikk blir endret til: Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke. Følgende tekst blir fjernet: Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Endring av husordensreglene - 11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom. Legges til under punkt 11 i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

OBOS

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.

HUSORDENSREGLER FOR STOVNER BORETTSLAG

11.04.2025

Vedtatt generalforsamling 04.05.1972 med endringer på ekstraordinær generalforsamling 07.06.1972 og generalforsamling 21.05.1975. Endringer grunnet ny lov på generalforsamling 24.06.2006. Vedtatt på generalforsamling 18.04.2013. Revidert på generalforslingen 16.04.2015.

Husordensregler S-252 Stovner Borettslag

Innledning

Stovner Borettslag er et borettslag under OBOS hvor andelseierne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig verdi og trivsel i bomiljøet.

Borettslag er en helt spesiell eieform som er regulert av en egen lov, lov om borettslag[1]. Det betyr at vi eier tomt og boliger i fellesskap gjennom et andelslag. Vi har hver vår andel som gir én stemme i borettslagets bestemmende organ, generalforsamlingen. At vi eier i fellesskap betyr at det bare er i fellesskap vi kan ta vare på de verdier som tomt og bolig utgjør. Det som skjer i styret og på generalforsamling knyttet til for eksempel vedlikehold og økonomien i borettslaget er altså avgjørende for de verdier den enkelte av oss eier. At vi eier i fellesskap betyr også at det bare er borettslaget som kan ta opp lån mot pant i eiendommen.

Som andelseier har vi rett til å leie en bolig av borettslaget (borett). Vi leier altså bolig av oss selv. At det er et leieforhold, framgår av at vi betaler husleie og at borettslaget kan ta affære mot oss dersom vi ikke betaler husleien eller på annen måte ikke overholder leieforpliktelsene. I tillegg til Borettslagloven styrer vedtekter og husordensregler de leieforpliktelsene vi alle har som andelseiere i Stovner borettslag.

Vi har rett til å overføre vår andel til andre. I praksis betyr dette at vi kan selge vår rett til å leie boligen av borettslaget. I dag er prisene på boliger i borettslag ikke regulert og prisene ved kjøp og salg av slik "leierett" er om lag som prisene på selveiede boliger. Å bo i et borettslag blir altså i praksis en mellomting mellom å eie i fellesskap og å eie selv.

Som borettslag må vi følge bestemmelsene nedfelt i Lov om borettslag. Det betyr blant annet at vi må avholde generalforsamling, fastsette vedtekter og velge styre. På denne måten får vårt fellesskap et styrende organ som kan fatte avgjørelser som binder alle andelseierne. Slik unngår borettslaget å bli handlingslammet gjennom at noen av andelseierne ikke vil være med på det flertallet ønsker.

Sist men ikke minst, gir det å bo i et borettslag et spesielt menneskelig fellesskap. En del oppgaver kan bare løses sammen. Til dels er det gjennom å gjøre en innsats for fellesskapet, at vi kan gjøre en innsats som gavner oss selv. Dette skaper gjensidig avhengighet. Det å bo i borettslag er et fellesskap basert på at alle sammen er ansvarlig for å opprettholde et godt bomiljø. Et godt naboskap utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

[1] Lov om burettslag (burettslagslova) - Lovdata

Å bo i borettslag innebærer altså både rettigheter og plikter. Dersom vi alle er klar over det, og tar ansvaret det medfører, kan vi utvikle et godt bomiljø i Stovner Borettslag. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve husordensreglene, og ansvarlig for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, godt bomiljø og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene, skrevet på norsk, er en del av husleiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Det er beboers ansvar å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen og på fellesområdene. Det må utvises hensyn slik at andre beboere ikke forstyrres og at det oppstår ulemper for andre beboere. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy

Enhver plikter å overholde alminnelig nattero etter kl 23.00 og til kl 06.00. Vi henstiller til at man utviser mest mulig hensyn og f.eks. ikke fører høyrøstet prat, bruker horn m.v. på borettslagets garasje- og parkeringsplasser i dette tidsrommet.

Et godt bomiljø preges av at vi alle tar mest mulig hensyn ved banking, hamring og lignende ved oppussing, vedlikehold mm. Dette skaper støy og må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås[2].

Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy utover overnevnte tider, skal man varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2. Bruk av uteområder

Lufting og tørking av tøy skal ikke skje på fellesarealer søndager og helligdager. Det kan gjøres på egen terrasse, veranda eller hage dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Tepperisting fra verandaer og vinduer er ikke tillatt, da støv kan fyke til naboene. Vedlikehold av tørkestativer på fellesområdene er hver enkelt rekke sitt ansvar.

Ved grilling må det tas hensyn til naboer.

Det er ikke lov å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

3. Søppel, hage -og restavfall

Søppelbrønnene er kun beregnet på **husholdningsavfall**. Husholdningsavfallet skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldende standard. (Hvordan kildesortere i Oslo - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune)

- Plast skal i blå poser, matavfall i grønne poser og restavfall i andre poser.
- Posene skal være grundig knyttet igjen.

[2] Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

- Plast, mat- og restavfall skal komprimeres og kastes i søppelbrønn for restavfall.
- Papp, papir og kartong skal brettes og komprimeres og kastes i søppelbrønn for papiravfall.

Avfallet må ikke hensettes foran egen inngangsdør, hage fellesarealer eller plasseres ved siden av søppelbrønnen. Eventuelt søl av avfall må fjernes umiddelbart slik at det ser ordentlig ut og at vi unngår tilstrømning av skadedyr.

Det er ikke lov å brenne papp, papir og annet avfall i husets ildsteder, da dette kan medføre pipebrann.

Glass, metall (inkl. aluminium), elektronikk, grovavfall og farlig avfall skal leveres på tilpasset miljøstasjon, returpunkt eller gjenbruksstasjon.

Hageavfall skal kastes i hagekonteineren eller hos hageavfallsmottak. Hageavfall må ikke overskride 5 cm i diameter på gren eller stamme. Det skal ikke kastes plastsekker i hagekonteineren. Har du hageavfallet i sekker skal de tømmes og sekkene sorteres som plast og kastes i nærmeste avfallsbrønn.

Byggematerialer og avfall fra oppussing skal leveres til godkjent mottak. Ved oppussing av boligen skal det ikke kastes i søppelbrønnene og heller ikke henstilles foran egen inngangsdør, hage eller fellesområder. Det er ikke tillat å oppbevare søppel på eiendom og i egen hage over lengre perioder.

Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette. Følgende skal ikke kastes i restkonteinerne eller i søppelbrønnene:

- Faglig avfall (maling, løsemidler, spillolje, batterier, spraybokser, lim, asbest mm)
- Dekk, med og uten felg
- Impregnert trevirke, takpapp
- EE avfall vil si alle elektriske artikler som bruker strøm eller batterier.
- Eksplosivt avfall
- Smittefarlig avfall
- Gips; gipsplater og avfall som inneholder gisp
- Masser (betong, jord, sand, grus og takstein)
- Isolasjon
- Flytende avfall (slam mm)
- Hageavfall
- Vårorganisk avfall (matavfall)

4. Boliggater og stikkveier

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene blir brøytet om vinteren. Strøkasser er tilgjengelig på alle områder. Det er til fri benyttelse og henstilles til å benytte disse dersom det er nødvendig.

Om vinteren vil alle stikkveier og stier blir måkt av vaktmestertjeneste. Inngangsparti, og foran garasje er beboers ansvar. Det er også beboers ansvar å måke gjesteparkeringsplass

om denne er okkupert under fellesmåking. Beboere er også ansvarlige for å stø utenfor sin egen bolig.

Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden.

I sommerhalvåret skal beboerne jevnlig foreta nødvendig rydding og rengjøring av boliggater/stikkveier. Det omfatter klipping av hekk slik at den ikke sperrer for ferdsel og øker risiko for ulykker.

Bilvask skal skje på oppmerkede p-plasser eller i egen garasje. Det er ikke lov til å vaske bil på borettslagets stikkveier.

5. Parkering og trafikk

Boligområdet er bilfritt. Bruk av motorkjøretøy på stikkveiene er kun tillatt for nødvendig transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing. Barn leker og sykler ofte på stikkveiene så vis varsomhet og god bokultur ved å kjøre i gangfart på stikkveiene slik at vi unngår ulykker. Fartsgrensen er maks 15 km. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. Mellom kl 23.00 og 06.00 er kjøring på stikkveiene kun tillatt hvis det er absolutt nødvendig.

Det er ikke tillatt å kjøre på borettslagets gangveier med motoriserte kjøretøy.

Parkering er kun tillatt på skiltet eller oppmerket plass. Parkering på gangveier, stikkveier, gressplener, snuplasser eller utenfor oppmerket plass er ikke tillatt. Kjøretøy må ikke plasseres slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen ferdsel. Håndverkere kan ikke stå parkert foran boligen, men må parkere på oppmerkede plasser etter at de har lesset av verktøy og annet nødvendig utstyr.

Følgende regler gjelder for parkering på oppmerkede plasser:

- Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke.
- Tilhengere kan ikke stå lengre enn 24 timer uten styrets skriftlige godkjennelse.
- Midlertidig plassering av husvogn og andre store kjøretøy krever skriftlig tillatelse fra styret. Hvis ikke vil de bli fjernet for eiers risiko og regning
- Parkering skal bare skje på oppmerkede plasser eller i garasje. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplass er ikke tillatt.
- Ved bruk av borettslagets parkeringsplasser plikter eier å følge vilkårene for bruk satt av det parkeringsselskapet borettslaget til enhver tid har avtale med herunder registrering av bil mv. Uregistrerte biler kan ilegges kontrollgebyr. Hver leilighet disponerer en garasjeplass og denne skal brukes. Hver leilighet har mulighet til å ha én bil stående på gjesteparkeringsplassene.
- Minst én bil fra husholdningen skal parkeres i garasjen (effektueres når de nye garasjene er klare.
- Lading av bil i Stovner Borettslag skal kun foregå på styregodkjente ladebokser.
- Det er ikke tillatt å ha tilkoblede elektroniske installasjoner og apparater stående i garasjene, slik som fryser og kjøleskap.

- Parkering foran garasjen er ikke tillatt.
- Det er ikke lov til å gjøre endringer inne i garasjene uten styrets godkjenning. Etterisolering er ikke tillatt.
- Det er kun lov til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget.

Parkering utover disse reglene vil føre til borttauing for eiers risiko og regning. Andelseierne plikter å gjøre sine gjester, håndverkere og andre oppmerksomme på gjeldende parkeringsregler.

6. Barn og lek

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og fellesområder. Utendørs lek og sportslig aktiviteter må ikke volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

Aktiviteter som fotball, basketball og bandy- og ishockeyspill skal foregå på plasser som er tilrettelagt for dette.

All ferdsel på stikkveier skal foregå varsomt og hensynsfullt så det ikke kan oppstå fare eller skade. Sykling på våte plener bør unngås da det ødelegger plenen.

7. Felles grøntareal, beplanting og egen hage

Grøntareal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområder. Gressklipping på fellesområdene foretas av innleide ressurser.

Plener og beplanting skal tas vare på og vedlikeholdes. Plener skal ikke brukes når bakken er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning, da det skader plenen. Beboere oppfordres til å vedlikeholde beplanting som er i nærheten av egen bolig.

Det skal ikke plantes noe på fellesområdene uten avtale med styret. Vedlikehold av og beplanting på fellesområdene foretas i all hovedsak på dugnad. Dugnad forberedes og koordineres av grøntgruppa. Trær som står på fellesareal, kan ikke felles uten skriftlig søknad til og tillatelse fra styret. Henvendelser om felling av trær på fellesområdene rettes til styret.

Det er ikke anledning til å innlemme fellesarealer til eget område med gjerder, hekker eller busker uten styrets skriftlige tillatelse. Planter/trær skal ikke plantes på en slik måte at de vokser inn huset yttervegg, og hindrer vedlikehold eller påfører huset skade.

Beboere av endeleiligheter disponerer 1,5 meter ut fra egen husvegg. Der hvor beboere har plantet hekker og/eller satt opp gjerder utover dette, skal dette holdes ved like av beboerne selv.

Følgende gjelder for egen hage:

- Andelseieren plikter selv å vedlikeholde plener, hekker, busker og trær. Beplantning eller annet som bryter helhetsvirkningen eller sjenerer nabo (f.eks. trær som fratar utsikten) er ikke tillatt.
- Trær i hagene skal ikke genere naboer. Ønsker du å plante et tre i egen hage bør du ta kontakt og konferere med naboen/naboene. Høyde og plassering og eventuell sjenanse for naboer reguleres av til enhver tid gjeldende regelverk i naboloven[3].
- Andelseier er ansvarlig for å fjerne døde/råtne trær i egen hage.

[3] Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) – Lovdata

- Hekker skal klippes og holdes vekk fra fellesområder og stikkveier. Hvis nevnte ikke vedlikeholdes, vil styre kunne varsle beboer. Ettersees ikke dette kan styret bestille vaktmestertjenester på beboers regning.
- Det skal søkes styret om å sette opp gjerde eller plante hekk rundt hage, der det ikke har vært gjerde/hekk tidligere.
- Alle boliger skal ha tilgang til hage fra fellesområdet/gangvei.
- Hekk ut mot fellesområder/stikkveier skal ikke være høyere enn 3 meter.
- Hekk mellom hager skal ikke være høyere enn 2 meter i henhold til naboloven
- Det skal ikke plantes frukttrær eller busker som etterlater nedfallsfrukt. Frukt/bær skal plukkes. Blir ikke dette gjort kan styre kreve det fjernet. Dette på grunn av skadedyr.
- Det er ikke lov til å ha kompost i egen hage. Borettslaget har to hagekontainere til beboernes disposisjon fra tidlig vår til sen høst.

8. Husdyr

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes av eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslaget område er det båndtvang hele året[4]. Den som har ansvar for dyret utendørs, er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres til å lufte dyret utenfor borettslagets område. Dyr skal ikke luftes på lekeplassene eller i sandkassene. Det er heller ikke lov å ha dyr stående bundet alene ved stikkveiene. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Dersom det kommer skriftlige berettigede klager over brudd på dette skal styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene om en klage er berettiget.

9. Vann og avløp

Andelseier er ansvarlig for at vannklosetter og avløp ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på fellesavløp.

Avløp og sluk skal jevnlig rengjøres og vedlikeholdes for å unngå forstoppelse. Det skal ikke tømmes farlig avfall i avløp.

Beboer plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran for leiligheten er og hvordan denne fungerer. Utekraner som ikke er frostsikret må stenges og tappes for vann før frosten kommer, da det er fare for sprukne vannrør.

10. Skadedyr

Beboere må straks melde skriftlig fra til styret dersom det oppdaget veggedyr, kakerlakker, vepsebol osv. i boligen. Innvendig er det den enkelte andelseier som er ansvarlig for å foreta de nødvendige tiltak som må til for å bekjempe dette og få leiligheten rengjort. Dette for egen regning. Styret ordner med utvendig bekjempelse i panel. Skadedyr på terrasse, markiser, møbler og lignende er beboers eget ansvar.

[4] Lov om hundehold (hundeloven) - Lovdata

11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Bygningsmessige arbeider er regulert i Stovner Borettslags vedtekter § 4-3. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlig bestemmelser, er ikke tillatt. Innvendige bygningsmessige forandringer, inkludert installasjon/endring av ildsted, skal forlegges styret skriftlig for godkjenning før arbeidet settes i gang. Andelseier har vedlikeholdsplikt for egen bolig samt boder, terrasse, skillevegg, gjerde eller hekk.

Det er tillatt å bygge på rekkehusene etter de reglene som er fastsatt av generalforsamling i Stovner borettslag. Det er ikke lov å oppføre andre bygningsmessige forandringer enn de som er godkjent. Eventuell overtredelse av dette vil være ulovlig og anses som vesentlig mislighold og brudd på borettslagets vedtekter og husordensregler.

Enhver bygningsmessig forandring og/eller endring av rekkehusets fasade, må søkes og godkjennes av styret. Alle kostnader bæres av andelseier.

Følgende bygningsmessige forandringer er godkjent av generalforsamling og kan søkes om ved henvendelse til styret:

- *Balkonger/veranda*:
  - Det er godkjent å bygge balkong/veranda på hagesiden for type A-hus.
- *Boblebad på terrasse*:
  - Ikke lov å etablere i hagen
  - Frittstående, ikke tillatt å grave ned
  - 1 meter fra husvegg og minimum 20 cm fra skillevegg
  - Andelseier må selv sørge for forsikring.
- *Bod*:
  - Alle boenheter med nabo på begge sider:
  - Boenheter med nabo på begge sider kan sette opp bod i hagen, maks høyde 2meter bredde 1,5 meter og ca 2,60 meter lengde
  -
    - Kan settes opp på hageside på terrasse/platting. Maks høyde 2 m
    - Frittstående bod kan settes opp under vindu ved inngangsside.
  - Endeleiligheter type A-hus:
    - Settes opp på endevegg/kortvegg mot hageside. Maks høyde ca 2.50 meter
- *Karnapp*:
  - Det er lov å etablere karnapp i type A-hus.
- *Markiser*:
  - Oppsetting av markiser må gjøres av fagmann da de monteres på fasaden.
- *Plattinger/terrasser*:
  - Terrasser/platting skal ikke være lengre enn 4,5 meter fra husvegg. Skal etableres inntil husvegg og ikke være frittstående.
  - Ved endeleiligheter type A-hus skal terrassen ikke være bredere enn til ytterside av eventuell bod.

- *Private radio og TV antenner*:
  - Borettslaget har felles avtale om TV og internett. Det må søkes styret hvis behov for å sette opp egen antenne.
- *Skillevegg*:
  - Maks høyde 2,25 meter. Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
  - Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.
- *Skyvedør i stedet for terrassedør på hageside type A-hus*:
  - Dette må søkes til styret i tillegg til søknad til og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune
- *Tak overbygg inngangsside for A -og B-hus:*
  - Overbygg i en etasje
  - Tegninger og spesifikasjoner for de ulike type hus fås ved henvendelse til styret.
  - Dette må søkes til styret i tillegg til søknad til og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune
- *Varmepumpe*:
  - Vilkår for montering og bruk av varmepumpe på fylles ut og sendes styret for godkjenning senest 2 uker før planlagt montering.
  - Beboer er selv ansvarlig for å innhente tilbud i henhold til vilkårene i skjema
  - Beboer må selv stå for alle kostnader
  - Montering kan **ikke** utføres før godkjenning er mottatt fra styret
  - Samsvarserklæring fra leverandør/montør skal leveres styret etter montering
- *Kjellervinduer*:
  - Det er tillatt å bytte ut kjellervinduene med godkjente rømningsvinduer.
  - Bytte av kjellervinduer må søkes styret og plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
  - Vindu skal installeres av fagpersoner.

Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom.

Det er den enkelte beboer som er ansvarlig for de økonomiske kostnader som påfaller overfor nevnte bygningsmessige endringer. Styret kan være behjelpelig med råd, og det er krav om at byggesakene skal søkes og godkjennes av styret. Videre skal samsvarserklæring sendes styret på epost når arbeiderne er ferdige.

Andelseier som ønsker å bytte inngangsdør eller bytte terrassedør til skyvedør på hagesiden kan gjøre dette for egen regning, men det krever forutgående godkjenning fra styret. Godkjente farger for ytterdør er hvit, grå og svart.

12. Snørydding av tak

Takene i borettslaget er konstruert for å tåle normale mengder snø. Hvis der er nødvendig å rydde hustak for snø må dette meldes inn til styret som vil få dette utført.

13. Brannvern

Andelseier plikter å ha minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat eller brannslange i boligen, samt påse at dette fungerer.

Styret anbefaler å ha en røykvarsler i hver etasje og en på hvert soverom. For best effekt bør røykvarsleren monteres minst 0,5 meter ut fra døren på soverommene.

Andelseier skal utføre funksjonskontroll på utstyret minst en gang per år. De er beboerne plikt å forebygge brannfare og utvise forsiktighet. Det anbefales spesielt hos barnefamilier at det blir gjennomført en brannøvelse i husstanden en gang per år med barna.

Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved installasjon av ildsted eller elektriske installasjoner skal gjennomføres av fagmann og være godkjent. Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes, skal brannvesenet og beboere som kan komme i fare varsles. Alle dører og vinduer skal lukkes.

14. Henvendelser til styret

Alle saker som skal eller ønskes behandles av styret må meldes skriftlig på epost til stovner@styrerommet.no, som melding på Vibbo eller som brev i postkassa til styreleder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan fatte beslutninger i saker som ikke omfattes av husordensreglene. Informasjon fra styret skjer hovedsakelig gjennom www.vibbo.no og gjelder på samme måte som husordensreglene.

15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

16. Mislighold og brudd på husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene for Stovner borettslag og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen.

Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på borettslagets vedtekter og kan føre til sanksjoner. Som vesentlig brudd eller mislighold regnes blant annet ulovlig fasadeendring eller utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Eventuelle klager over brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen eller vedkommende beboer, slik at forholdet kan løse av partene selv.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Det følger av borettslagsloven § 8-8[5] at oppgavene til et borettslags styre er å «*leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga*». Styret skal

[5] Se første fotnote for lenke til Borettslagsloven.

påse at det føres ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, at det innkalles til generalforsamlinger på lovlig måte, at det inngås nødvendige driftsavtaler og utføres nødvendig vedlikeholdsarbeid på fellesarealer, at HMS-regler overholdes osv samt følge opp eventuelle brudd på husordensregler og vedtekter. Styret har myndighet til å treffe en beslutning for løsning av mislighold eller brudd på husordensreglene.

Når det gjelder styrets ansvar går det en grense mellom hva som er borettslagets anliggende og hva som tilhører andelseiernes private sfære. I tilfeller hvor det er tvilsomt om det foreligger brudd på husordensregler eller vedtekter, vil tett oppfølging av en påklagd andelseier kunne anses for partiskhet fra styrets side og generelt være ødeleggende for styrets tillitt.

Stovner, 30.04.2025

Styret

Stovner borettslag

Protokoll til årsmøte 2025 for STOVNER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848513342
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 8. april 2025, Stovner Velhus stor sal.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

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:
Arild Rebbeng
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Anne Beate Hovlin og Tom Thoresen har sagt seg villige til å være protokollvitner.

Styrets innstilling
Styret støtter dette

Forslag til vedtak:
Anne Beate Hovlid og Tom Thoresen er protokollvitner
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
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: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-. Uendret fra 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra Valgkomiteen

Det var tre styremedlemmer som var på valg i år, samt begge varamedlemmene (som sitter for et år av gangen). Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar. Vi har også forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

I etterkant av Månedsbrevet var det to beboere som viste interesse. De interesserte er ringt/ informert om hva styrearbeid innebærer og krever. Dette resulterte i at en av de nå er innstilt som varamedlem.

Det spesielle med årets innstillingsprosess er at alle de tre styremedlemmer som var på valg ønsket å fortsette - altså ta en ny periode. Begge varamedlemmene har fått en god innkjøring og er klare for å å påta seg ansvar som styremedlemmer. Det som ble fremhevet for valgkomiteen i samtale med de eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer var at de alle opplevde styrearbeidet som interessant og at de trives med arbeidsoppgavene, godt samarbeid og god dynamikk ble også fremhevet. Hvor alle har et grunnleggende ønske om å skape et veldrevet borettslag hvor det er godt å bo.

Dette har valgkomiteen i stor grad vektlagt og derfor videreført alle som i år var på valg. I tillegg er et nytt varamedlem tilkommet. Stor grad av kontinuitet er også nødvendig for å ta høyde for mulig endring i ledervervet

neste år – da styreleder har signalisert at han med stor sannsynlighet gir seg etter denne to-års perioden. Det er mange viktige saker som bør landes kommende år så derfor spesielt viktig å ha et velfungerende styre nå.

Valgkomiteen er godt fornøyd årets innstilling. Ved at det er sikret kontinuitet i det videre styrearbeidet fremover samt at varamedlemmene har innfridd forventinger og vist seg både lærevillige, kompetente og klare for å ta ansvar videre.

Valgkomitéens innstilling er vedlagt.

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eline Madsen (49 stemmer)
Kjell Thomas Nordmo (38 stemmer)
Marianne Stordalen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Richard Jarlev
Eline Madsen
Kjell Thomas Nordmo
Marianne Stordalen

Styreverv (1 år)
Følgende ble valgt:
Badr Azouaghe (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Badr Azouaghe

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Saira Khan (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Saira Khan
Kjell Thomas Nordmo

Valgkomité (2 år)
Følgende ble valgt:
Hans Petter Lunde (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Lunde

7. 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:
Bjørn Petermann (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Petermann

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Eline Madsen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eline Madsen

8. Endring av Husordensreglene - 11.Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

• *Skillevegg*:
o Maks høyde 2,25 meter
o Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.

Forslag til ny tekst:
• *Skillevegg*:
o Maks høyde 2,25 meter. Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
o Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.

Styrets innstilling
Det har kommet frem at skillevegger over 1.80 meter må søkes tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Det må derfor inn i husordensreglene.
Dersom det ikke blir flertall, blir 1.80 den nye maxhøyden.

Forslag til vedtak:
Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten legges til i husordensreglene.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Husleietillegg skyvedører

Beboere med ekstra tilbygg har tillegg i felleskostnadene. Dette for å dekke opp ekstra kostnader tilbygget påfører felleskapet. Styret mener dette bør gjelde de som har skyvedører også. Kostnaden for å bytte ut en skyvedør er vesentlig høyere enn en vanlig verandadør.
Styret foreslår et tillegg på 100,- pr mnd.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forsalget.

Forslag til vedtak:
Beboere med skyvedør får et tillegg på 100,- i felleskostnadene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i husordensreglene - 2. Bruk av uteområder

Forslag til endring i kursiv:

2. Bruk av uteområder

Lufting og tørking av tøy skal ikke skje på fellesarealer søndager og helligdager. Det kan gjøres på egen terrasse, veranda eller hage dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Tepperisting fra verandaer og vinduer er ikke tillatt, da støv kan fyke til naboene. Vedlikehold av tørkestativer på fellesområdene er hver enkelt rekke sitt ansvar.

Ved grilling må det tas hensyn til naboer.

Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

Styrets innstilling
Styret foreslår å forby bruk at fyrverkeri på borettslagets område. Det har blitt observert uvettig bruk av fyrverkeri nær bygningsmasse og dette er et ledd i å hindre rekkehusbrann. Fyrverkeri etterlater også mye søppel som ingen tar ansvar for å rydde opp.

Forslag til vedtak:
Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri på borettslagets område legges til i husordensreglene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Oppdatering av husordensregel punkt 8 – dyrehold

Fremmet av: Stine Lindal Johansen

Jeg ønsker å fremme et forslag om å oppdatere husordensreglene punkt 8.

Det er et problem i borettslaget med katter som slippes ut av eiere uten kontroll på dyret. Disse kattene er på vei inn i andre sine leiligheter, de gjør fra seg på lekeplassene våre og gjør ugagn på andres terrasser/møbler/hager.

Jeg fremmer et forslag om å forby installasjoner av katteluker i borettslaget leiligheter med tilbakevirkende kraft. De som er installert må fjernes.

Ved å ha en katteluke i boligen så har ikke eier av dyret kontroll på dyret når de er ute, slik beboer er pliktig å ha i henhold til husordensreglene punkt 8.

Det er mange beboere som er allergiske og/eller redde for katter, blant annet meg selv.

Katter med adresse i Stovner borettslag, skal når de luftes på borettslaget eiendom luftes i bånd.

Ved å endre dette punktet i husordensreglene så gir det styret bedre verktøy og muligheter for å håndheve klagesaker som omhandler dyrehold.

Forslag til ny tekst i husordensreglenes punkt 8

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes **at** eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslaget område er det båndtvang hele året, **uansett dyr.**

Den som har ansvar for dyret utendørs, er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres til å lufte dyret utenfor borettslagets område.

Det er ikke lov å installere katteluker i borettslagets leiligheter. De som er installert må fjernes.

Dyr skal ikke luftes på lekeplassene eller i sandkassene. Det er heller ikke lov å ha dyr stående bundet alene ved stikkveiene. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Dersom det kommer skriftlige berettigede klager over brudd på dette skal styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene om en klage er berettiget.

Styrets innstilling
Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Endring av husordensreglene - 1 Ro og orden

Fremmet av: Badr Azouaghe

Dagens tekst: «Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager og etter kl 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.»

Foreslås endret til: «Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.»

Forslaget er altså at det skal være tillatt å benytte hageredskaper fram til kl. 21:00 med unntak av søndager og helligdager. Flere i borettslaget har hektiske hverdager og for mange er lørdager den eneste dagen man kan utføre arbeid man ellers ikke rekker i uken. Dagens regler er veldig begrensende og gjør det krevende for flere å vedlikeholde sine hager.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Husordensregel 1 - Ro og orden endres til: Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Endring av husordensreglene - 3 Søppel, hage -og restavfall

Fremmet av: Badr Azouaghe

Punkt 3 om søppel, hage- og restavfall, siste avsnitt (husordensregler)

Dagens tekst: «Hver vår bestiller styret større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil.»

Foreslås endret til: «Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.»

Teksten kan tolkes som at borettslaget skal bestille kontainere for restavfall hvert år. Borettslaget har ikke økonomi til dette og tidligere erfaringer viser at reglene for bruk av kontainere ikke følges som igjen koster felleskapet unødvendig penger. Det er heller ikke tydelig hvem som skal ta kostnaden ved feil bruk. Dette er også presisert i forslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter forlaget

Forslag til vedtak:
Endring av husordensreglene 3 - søppel hage- og restavfall blir endret til: Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Endring av Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier

Fremmet av: Badr Assuage

Punkt 4 om boliggater og stikkveier, avsnitt 3 (husordensregler)

Dagens tekst:

«Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys i den mørke årstiden bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø henstilles alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden i den mørke årstiden.»

Foreslås endret til:

«Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden.»

Som beskrevet i teksten er utelyset en viktig del av belysningen, og det utgjør en forskjell. Dessverre er det flere som ikke slår på tilgjengelig utelys. Foreslått tekst gjør det tydelig at man er pliktig å skru på lyset på kveldstid. Dette er like viktig hele året og derfor er ordlyden om «mørke årstiden» fjernet.

Styrets innstilling
Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak:
Husordensreglene - 4. Boliggater og stikkveier blir endret til: Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endring av husordenreglene - 5. Parkering og trafikk

Fremmet av: Badr Azourage

Punkt 5 om parkering og trafikk, regler for parkering (husordensregler)

Dagens tekst:

«Avskiltede bilder, bilvrak ol tillates ikke»

Foreslås endret til:

«Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke». *Denne type kjøretøy flyttes sjeldent på. Det tar dermed plasser fra andre beboere og utgjør en utfordring for brøyting om vinteren.*

Dagens tekst foreslås fjernet:

«Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).»

De nye garasjene har vært klare i lang tid nå og vi benytter ikke parkeringsoblater.

Styrets innstilling
Styret støtter forsalget

Forslag til vedtak:
Husordensreglene 5. Parkering og trafikk blir endret til: Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke. Følgende tekst blir fjernet: Parkering skal kun skje med synlig parkeringsoblat (effektueres når de nye garasjene er klare).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Endring av husordensreglene - 11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Overskrift foreslås endret til:
11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade, renovering av bolig

Foreslår å legge til punktet;

Våtrom
Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker.
Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten.
Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom.

Styrets innstilling
Dette er gjeldene regler så det er viktig at husordensreglene blir oppdatert til info for beboerne.

Forslag til vedtak:
Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom. Legges til under punkt 11 i husordensreglene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Stovner borettslag organisasjonsnummer: NO 848 513 342 vedtatt på ordinær generalforsamling 26. april 2006 med endringer av 20. mai 2008, 18. april 2013 og 25. april 2022

Sist endret på årsmøte 18. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stovner 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 NOK 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 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) 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.

(5) 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.

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

(7) En andelseier skal automatisk ved kontraktinngåelse få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, samtidig skal også en andelseier ved forespørsel få de utlevert.

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 kapittel 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. 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 (eller de styret har bemyndiget dette til) 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, garasjen, 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) Årsmøtet 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, plattinger/terrasser, balkonger, skillevegger, gjerder/hekker, påbygg/boder, innsetting av vinduer i grunnmur/kjeller, karnapper, markiser og lignende - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Beboer må også innhente skriftlig tillatelse fra styret før innsetting av et nytt fyringsalternativ, som skal tilknyttes borettslagets skorstein.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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, takrenner/taknedløp og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at det er installert minst èn røykvarsler i hver etasje. Brann- og eksplosjonsfarlige stoffer sånn som f.eks propangass oppbevares i betryggende former 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, garasjer 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, verandadør, reparasjon eller utskiftning av utvendige 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. Mens det økonomiske ansvaret bæres av andelseier.

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 Husordensreglene i Stovner Borettslag.

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, 4 andre medlemmer og 2 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 Årsmøte. Årsmøte 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 årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at årsmøte 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 borettslagets navn.

9. Årsmøte

9-1 Myndighet

Årsmøte er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for Årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte

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

(2) Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på årsmøte 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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på årsmøte. 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 årsmøte, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på årsmøte

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøte 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 årsmøte med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte 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 årsmøte 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

Årsmøte, 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

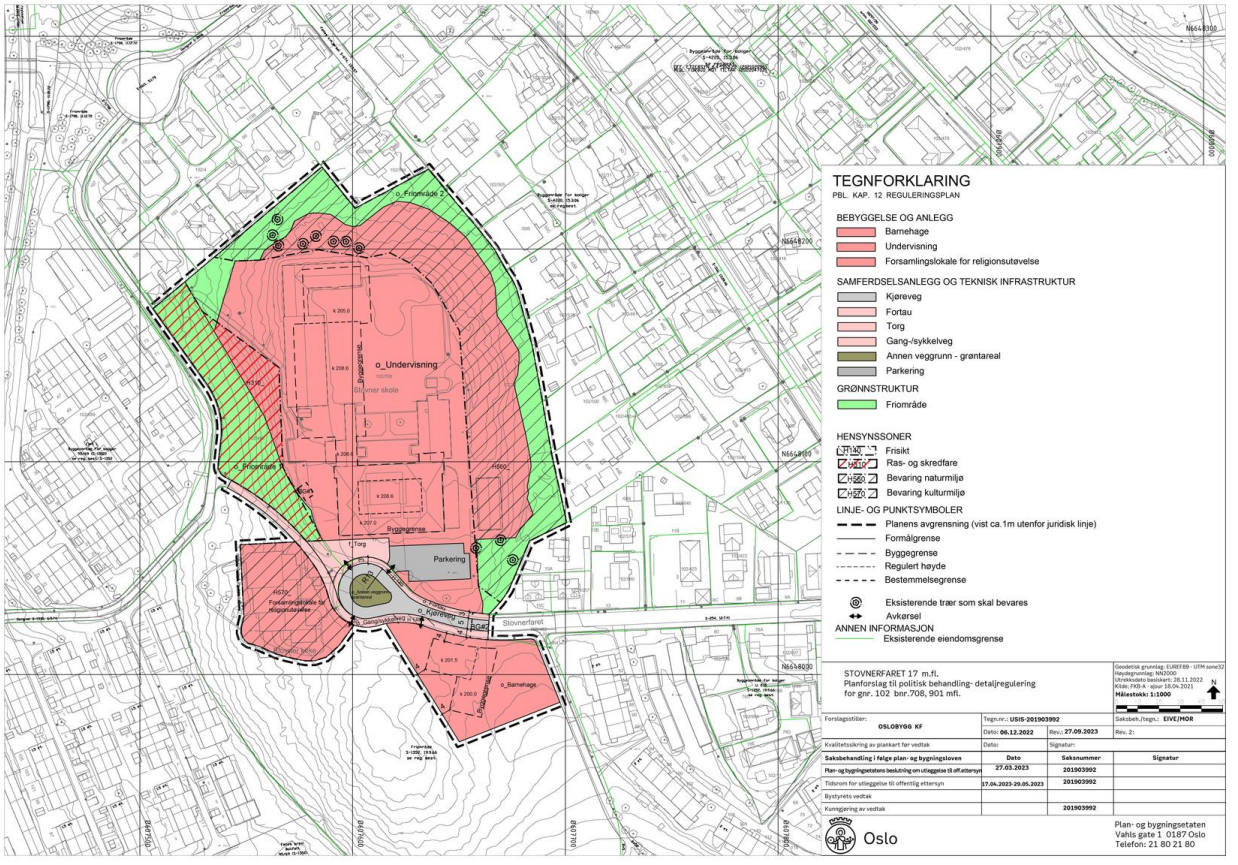
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 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 6.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.


TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Barnehage
Undervisning
Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
GRØNNSTRUKTUR
Friområde
HENSYNSSONER
Frisikt
Ras- og skredfare
Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø
LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning (vist ca.1m utenfor juridisk linje)
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert høyde
Bestemmelsesgrense
Eksisterende trær som skal bevares
Avkørsel
ANNEN INFORMASJON
Eksisterende eiendomsgrense
o_Friområde
o_Undervisning
Stovner skole
o_Barnehage
Parkering
Torg
Byggegrense
Stovnerfaret
STOVNERFARET 17 m.fl.
Planforslag til politisk behandling- detaljregulering
for gnr. 102 bnr.708, 901 mfl.
Oslo
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80


TEGNFORKLARING REGULERING
Eks. naturområde opprettes
Eks. naturområde bevares
Område for snøhrinn
Nytt skolebygg
Eks skolebygg
Skiløp bevares
Stovner kirke
Barnehage tomt
Stovnerfaret
Oslobygg
Stovner barneskole
ILLUSTRASJONSPLAN TIL REGULERING
ALT 1
Regulering

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.

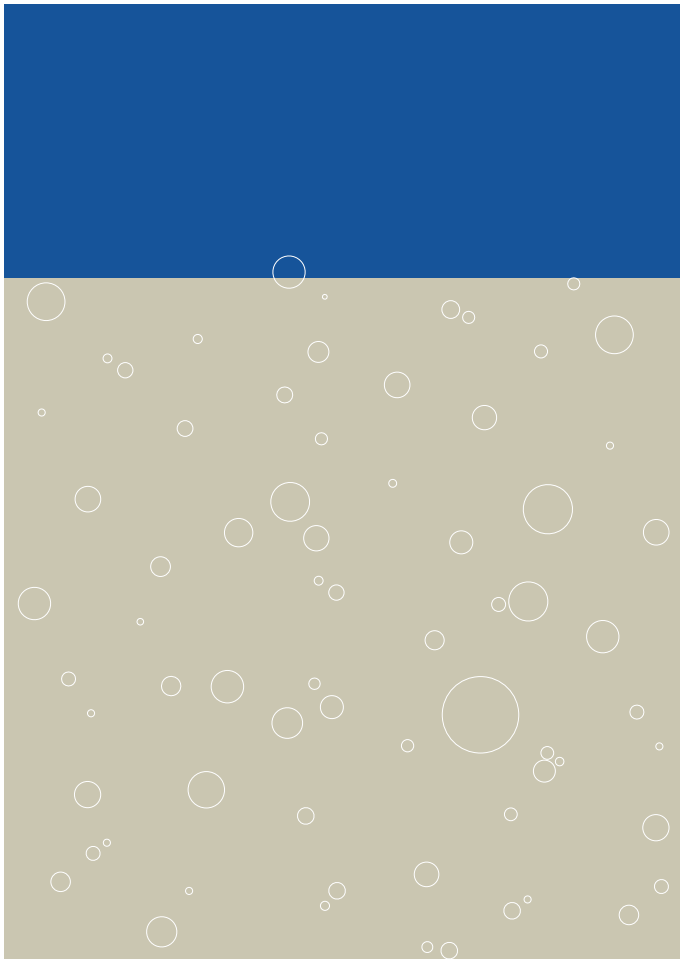
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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





Forord

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av 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 uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, 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 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller økning av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

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

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeliggjøre lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan 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.

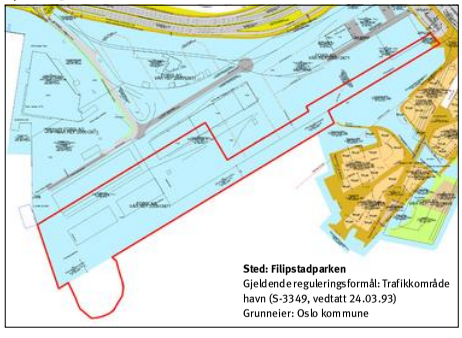
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke 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

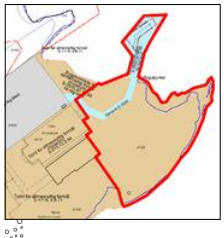
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/ plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet 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

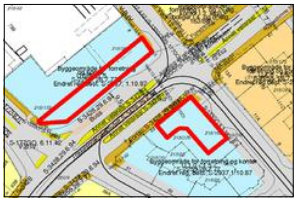


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

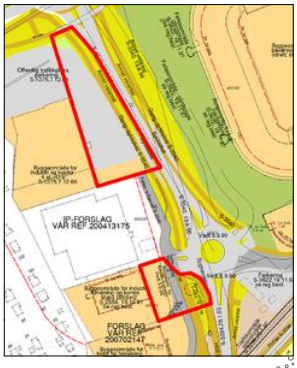
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



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

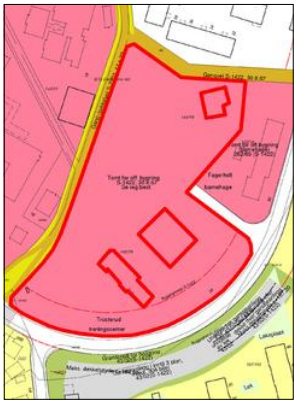
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

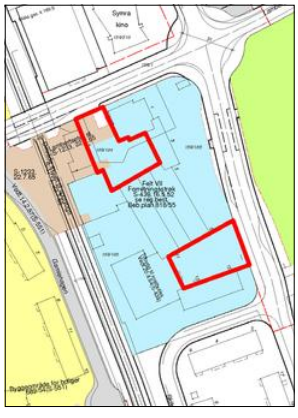
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "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 opplevelsen.

- ***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 sideareale r 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.

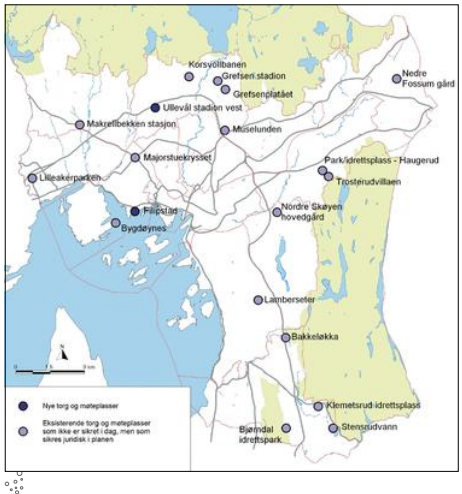
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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

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.



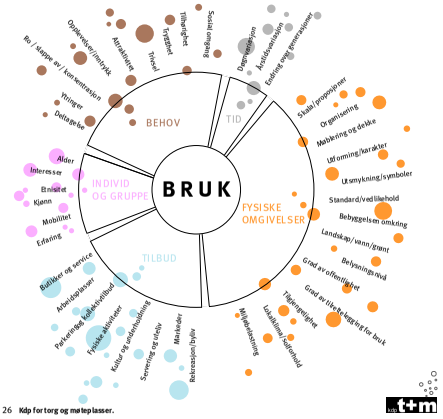
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan 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.

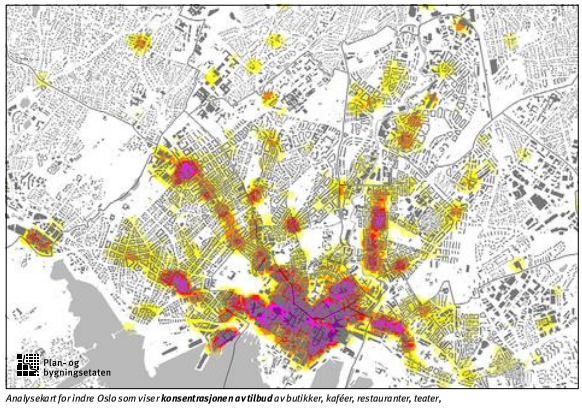
I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet 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 tilretteleggingner. 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.

Bam, 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.



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

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

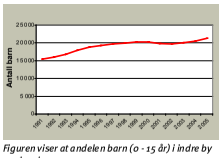
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uteareales. 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 parkvinterstid.



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 uterealer 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 uteareal ene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

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

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekeareal er 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.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

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.



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.

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.

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

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).

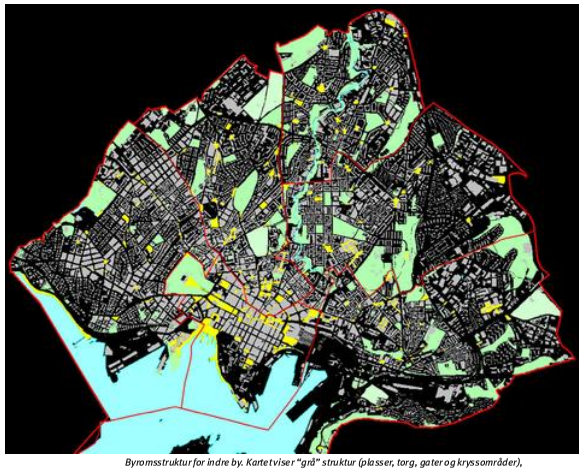


I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareralene. 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 bysprednin. 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

Plan bestemmelse 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.

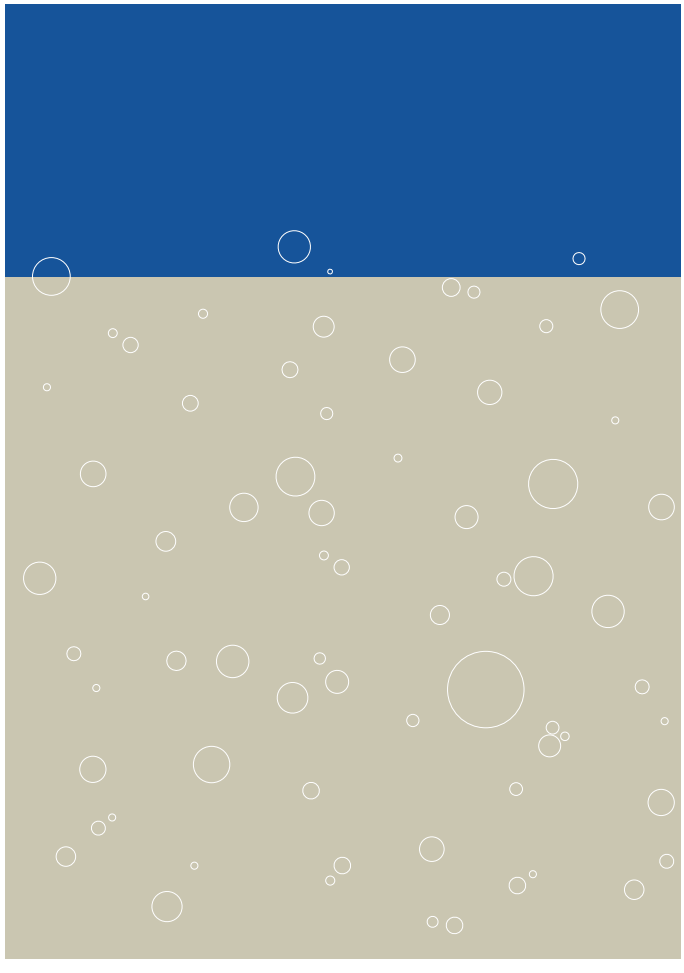
Verktøykasse, januar 2009.

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

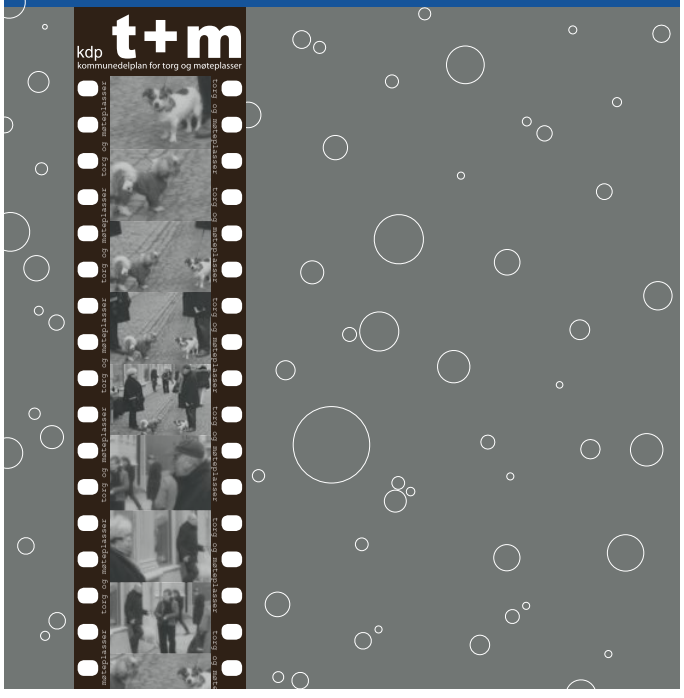


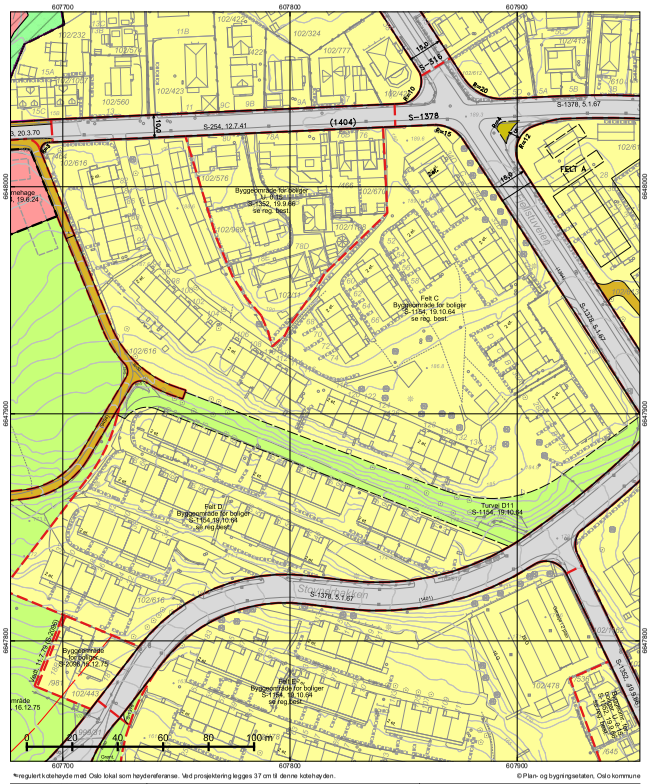
Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
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
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesøk.

Plott/DI/Best.nr: 331159/ 86518470
Deres ref.: 4320/ SIHA@MSNOP
Adresse: STOVNERFARET 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/616

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

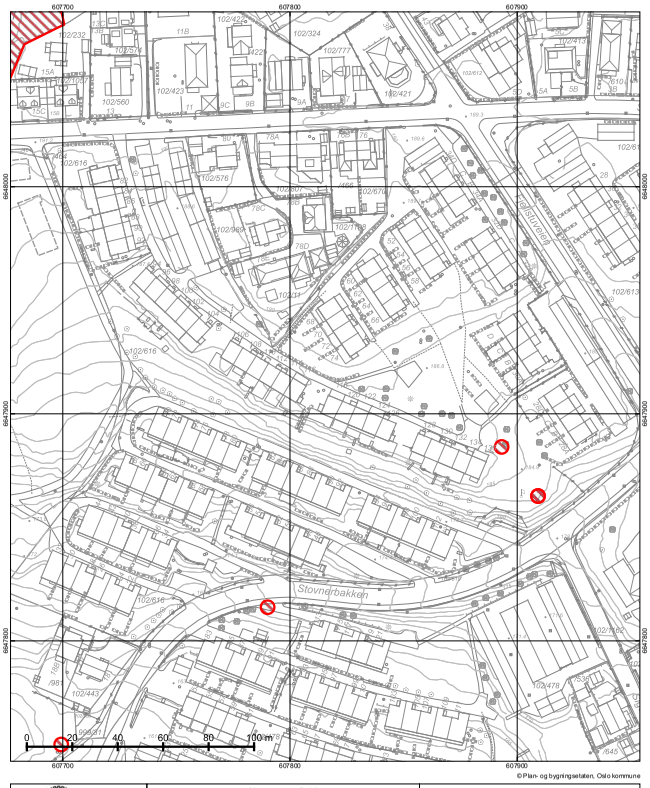
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 3040 - Friområde

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

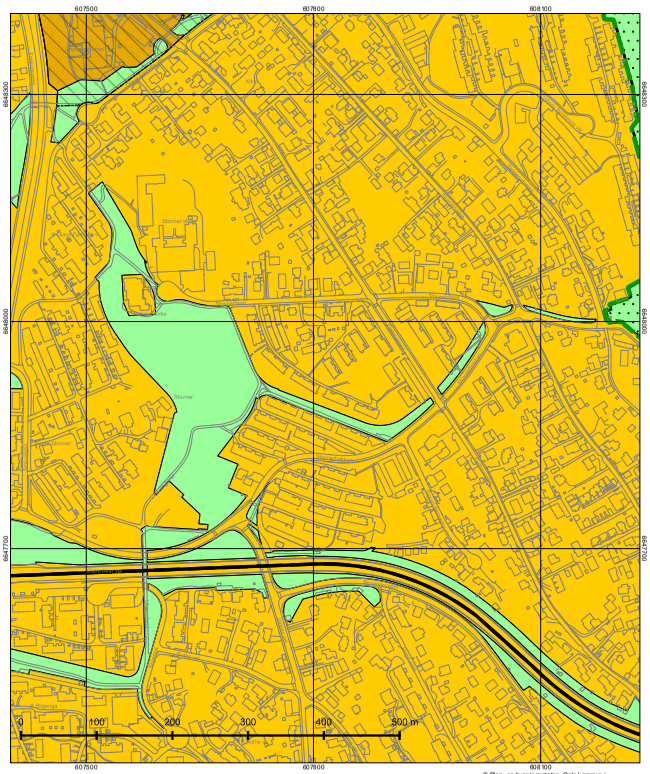
Originalformat.: A3

Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmegling. Kan ikke brukes til byggesak.

Plott DI Best.nr: 331159/ 86518470
Deres ref.: 4 3200/ SIHA@MSNOP
Adresse: STOVNERFARET 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/616

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331159/86518470
Deres ref.: 4320:0/ SIHA@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 høyspentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Silje Finnsen Hanevik
STOVNERFARET 90

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518470
8730467

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 616

Vi viser til bestilling av 20250903 for STOVNERFARET 90.

GNR. 102 BNR. 616

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1966.

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

37248 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

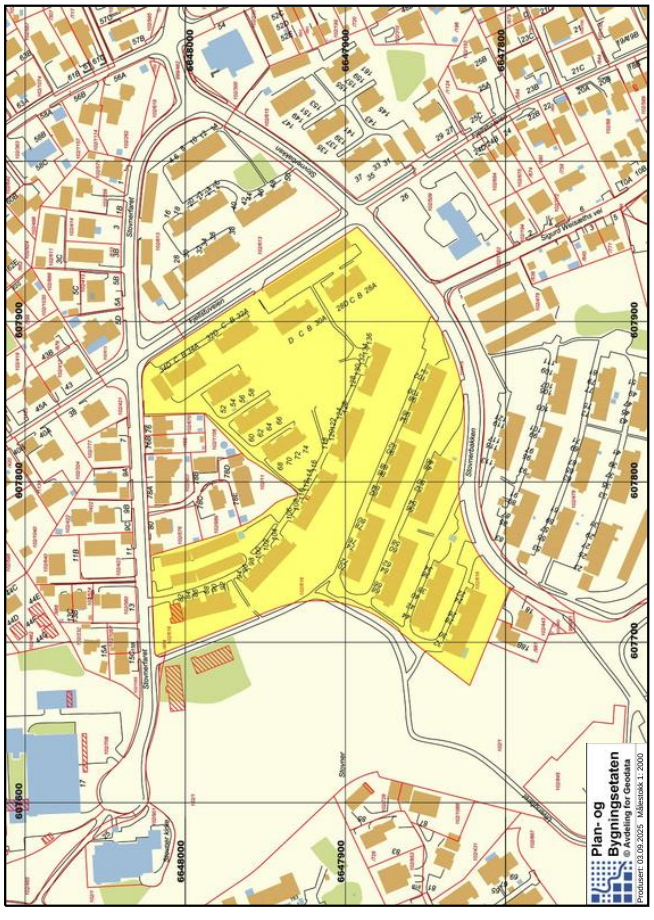
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

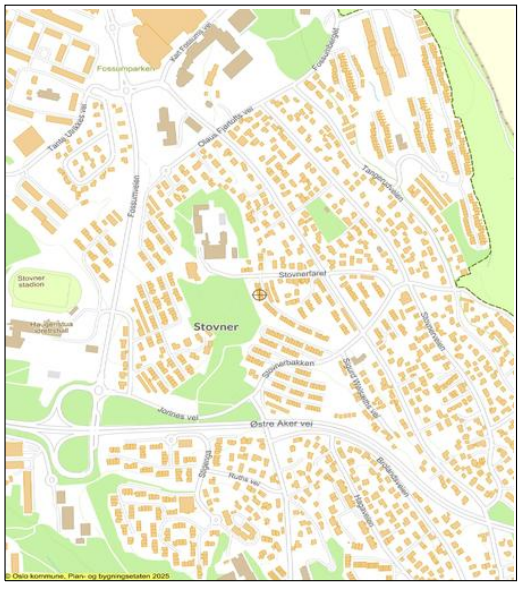
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Stovnerfaret 90 **Bydel :** STOVNER

Gnr bnr : 102 / 616 **Skolekrets (2020/2021):** Stovner



Dato: 03.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Stovnerfaret 90 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2025

Oslo

S-1930

Endret reguleringsplan for gangveier på felt L og O, Stovner.

S-1930 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.05.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401347
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-1154

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Øvre Stovner, gnr. 102 bnr 12 m.fl.

Vedtaksdato: 19.10.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401405
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se reg. best. par. 2. Felt Y S-1352
Knytning(er) mot andre planer: V270567

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For større grupper av hus fremlegges forprosjekt før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for hvert rekkehus.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1:200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) Under terreng. 2) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Mot naboeiendommer utenfor det regulerte område kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0,90 m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Ved fastsettelse av etasjetallet gjelder: Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerder, men begrensning og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.

Oslo

S-1352

Disposisjonsplan med vedtekter for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 19.09.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601316
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V201072, 5673, V180774, V281085, 1171, 13269, 40270, 32469, V181169, 18767, V080769, V160874, V210679, 46772, V080179, V310588, V081172, 28867, V140666, 38667, 9569, V290372, V210279N2, V300384, 40373, V290272, V260685, 41370, 47666, V140275, 13179, 16570, 25470, 27871, V110609, 9070, 28068, 49865, V111071, 10985, V131106

Dokumentet består av 7 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 SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.
Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,
Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.

Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.

Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.

Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m.

For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:
a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8.Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.
Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.
De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraséer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.

Det gjelder:
- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

Særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
(Tillegg til S-1352, 19.9.66)

SÆRBESTEMMELSER

vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd.
TOKERUDOMRÅDET.

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.

2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.

4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.

6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.

7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.

8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som tilsammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.

9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:

1. I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2. under terreng, eller
3. som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tilliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).

3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.

2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.

3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.

4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.

5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.

6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.

3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate industri eller 200 m^2 lager.

5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.

6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.

7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.

2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovnerområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.

2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m^2 grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

3. Et felt på 2100 m^2 rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

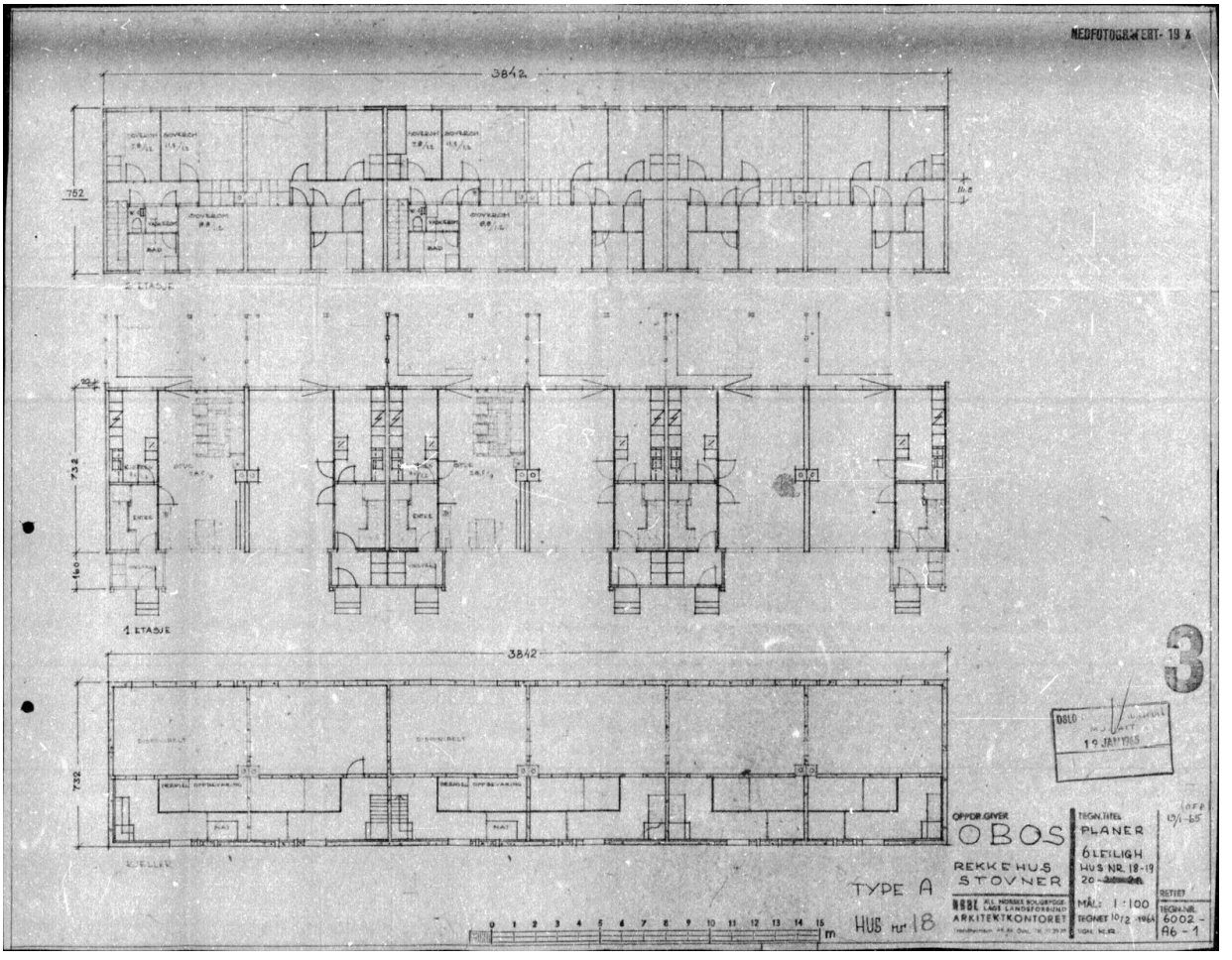
!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

Paragraf 1

!! SE S-1401,15.6.1967 Reguleringsbestemmelser i tilknytting til felt G på Tokerud, Del av gnr. 101, bnr. 30 og 31. m.fl.

!! SE S-1671 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TOKERUDOMRÅDET (FELT R),OSLO KOMMUNE.

"Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. På den nordlige del av feltR kan detbygges blokker i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad for feltene C, K, Log O skal være 0,2 og for felt R , 0,26."



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Pb. 7 Ot 72 00

Approbasjon.

Arbeidsstedet	102/12 Hus 18 Stovner.	Journal-nr. 0-2652	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Rekkehus.	Innkommet 28/5-64.	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torvgaten 17.		
Byggmester	Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsveien 84,86.		

Dato 24. juni 1964 EA/Krw

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

Det vises til byplankontorets påtegning av 6/6 1964 på situasjonsplanen og til byplankontorets uttalelse av 3/6 1964 med byplanrådets vedtak av 9/7-63.
Videre vises til vedlagte sirkulære nr. 41/59 "Regler for innredning av birom".
Korridor i 2. etasje må være 1.20 m bred.
Det forutsettes benyttet godkjent Lega-pipe.
Rom i kjelleren betegnet "Disponibelt" tillates ikke nyttet til varig opphold. Tinglyst erklæring i henhold til bygningsvedtektens § 104, 9 h må avgis. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Storgt.23 (kl.9-14.30) om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I,V,VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. Mangler
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Reguleringe- og bebyggelsesplanen være stedfestet.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjeretad
hjm Sv Aas

Approbasjonen inneholder ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen.
EA/IN Jnr. 64/1651

Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsveien 84-86,
Oslo 5.

Gnr. 102, bnr. 12, Hus 18, Stovner.
Rekkehus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 3 (mottatt 19/1-1965) samt brev av 11/12-1964 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og brev herfra av 9/1-1965.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 21. januar 1965.

A. Gjerstad
bem

Erling Aver[illegible]

Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsveien 84 - 86,

Oslo 5.

23. august 1972.

Distriktsarkitekt Bakke

EB/AS 64/1651

Gnr. 102, bnr. 12, Hus 18, Stovner.
Rekkehus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel-nr. 4 samt brev av 17/8.72 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
distr. ark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[B] * OSLO 5

KOPI

Oslo, den 9.10.1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 102. bnr. 616. Stovnerfaret 82-92. Hus 18.
Journalnr.: 64/1651.
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 30.8.1972.
Bygningens art: Rekkehus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1. Oslo 1.
Byggemelder: Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsveien 84-86. Oslo 5.
Ansvarshavende: Tømmermester Torstein Haugen, Eltonveien 22, Oslo 5.

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

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

Kr. Andersen.

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

Ny adresse: Herslebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[B] *20726

Approbasjon.

Arbeidssted	102/616, rekke 18, Stovner	Journalnr. 73/2983	Tegn nr. X- 2.
Arbeidets art	Garasje.	Innkom. 19/9-73	
Bygningens art			
Byggherre	Stovner Borettslag v/Tore Rasch, Stovnerbakken 57, Oslo-10.		
Byggemelder	Karlshus Bruk, H. Halvorsens v. 41, Oslo-6.		

Dato 28. november 1973 KB/GL

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

Det vises til vår påtegning av 23.11.73 på kartet og til byplankontorets ekspedisjon av 22.10.73. Gjenpart er tidligere oversendt.

Brannvesenets betingelser i uttalelse av 6.11.73 må følges. Kfr. tidligere oversendt gjenpart.

De garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehiving o.l., kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2.

Nøydebeliggenheten må fastsettes på byggeplassen av vår overingeniør.

Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A-30.

Garasjen må ikke legges nærmere eksisterende ledninger enn 2 meter.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. Tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingskontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Fra arbeidsåret 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Stovner. rekke 18.	Gnr. 102. bnr. 616.	73/2981.

Byggherre

Stovner Borettslag
v/Ture Rasch
Stovnerbakken 57
OSLO 10

Ansvarshavende

Ing. Thor Andresen
H. Halvorsens vei 41
OSLO 6

Dato QF/TA
3.desember 1975

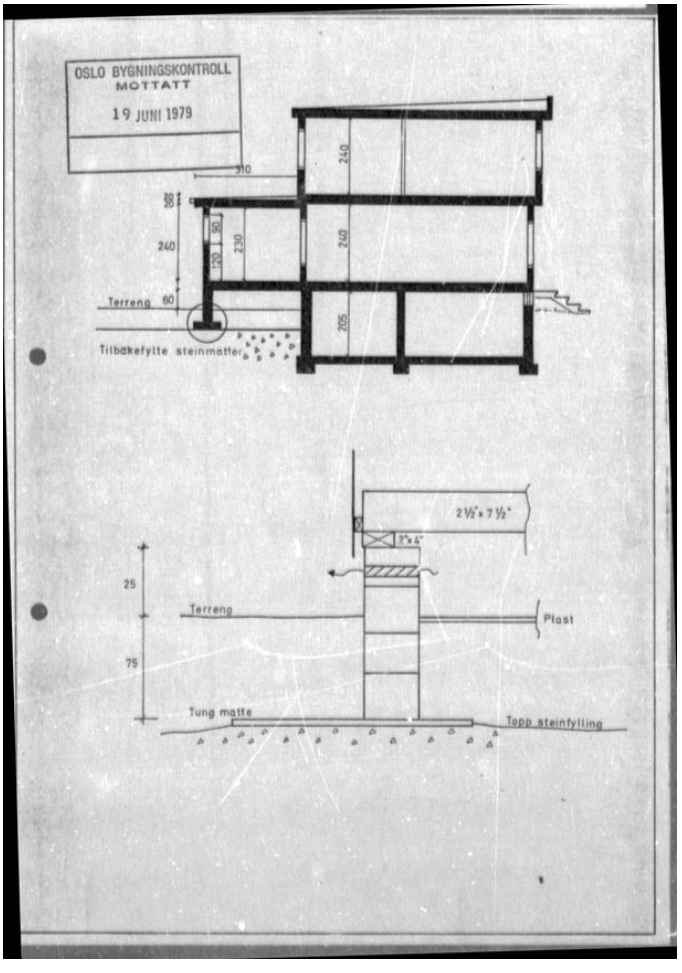
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skl. C-19 ANDVORD.



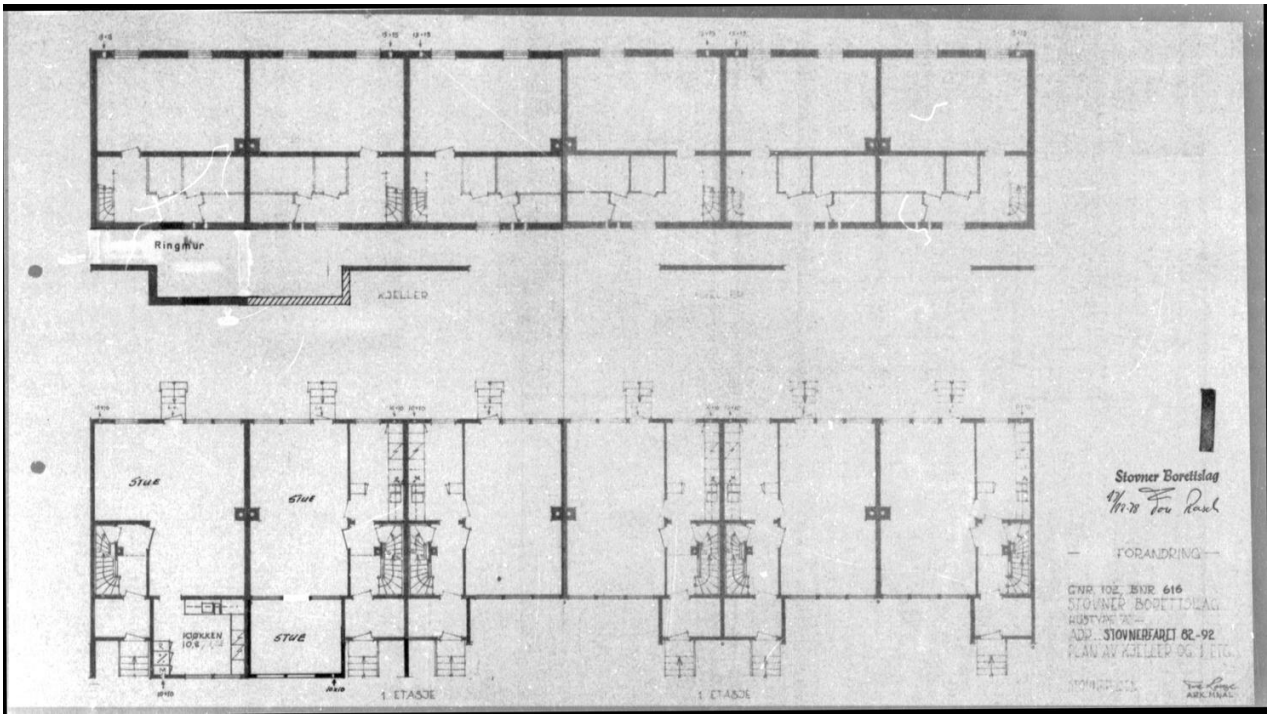
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

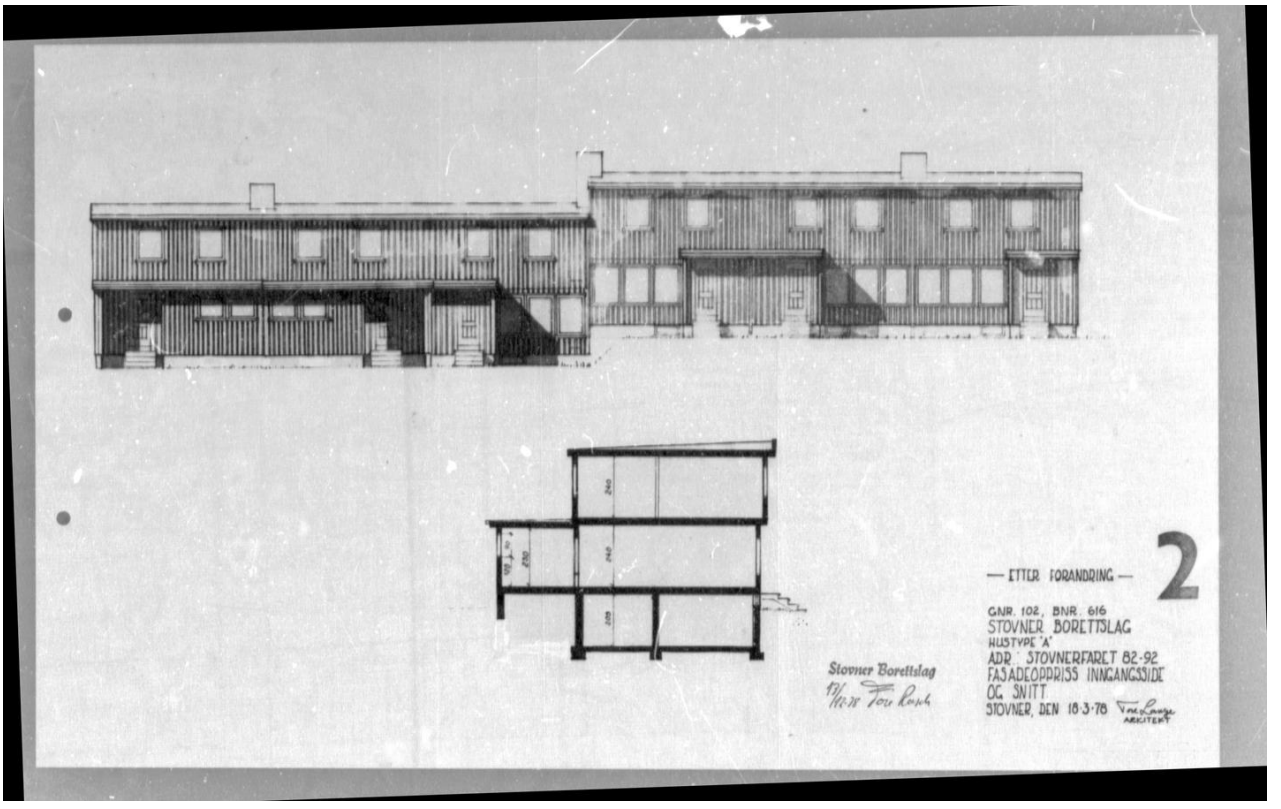
Arbeidssted		Journalnr.	
Arbeidets art	102/616 Stovnerfaret 90-92	79/91	1-2-3-
Bygningens art	Tillegg	11.1.79	
Byggherre	O. Hvamb, Stovnerfaret 90, Oslo 9		
Byggmester	R. Mørstein, Stovnerfaret 92, Oslo 9		

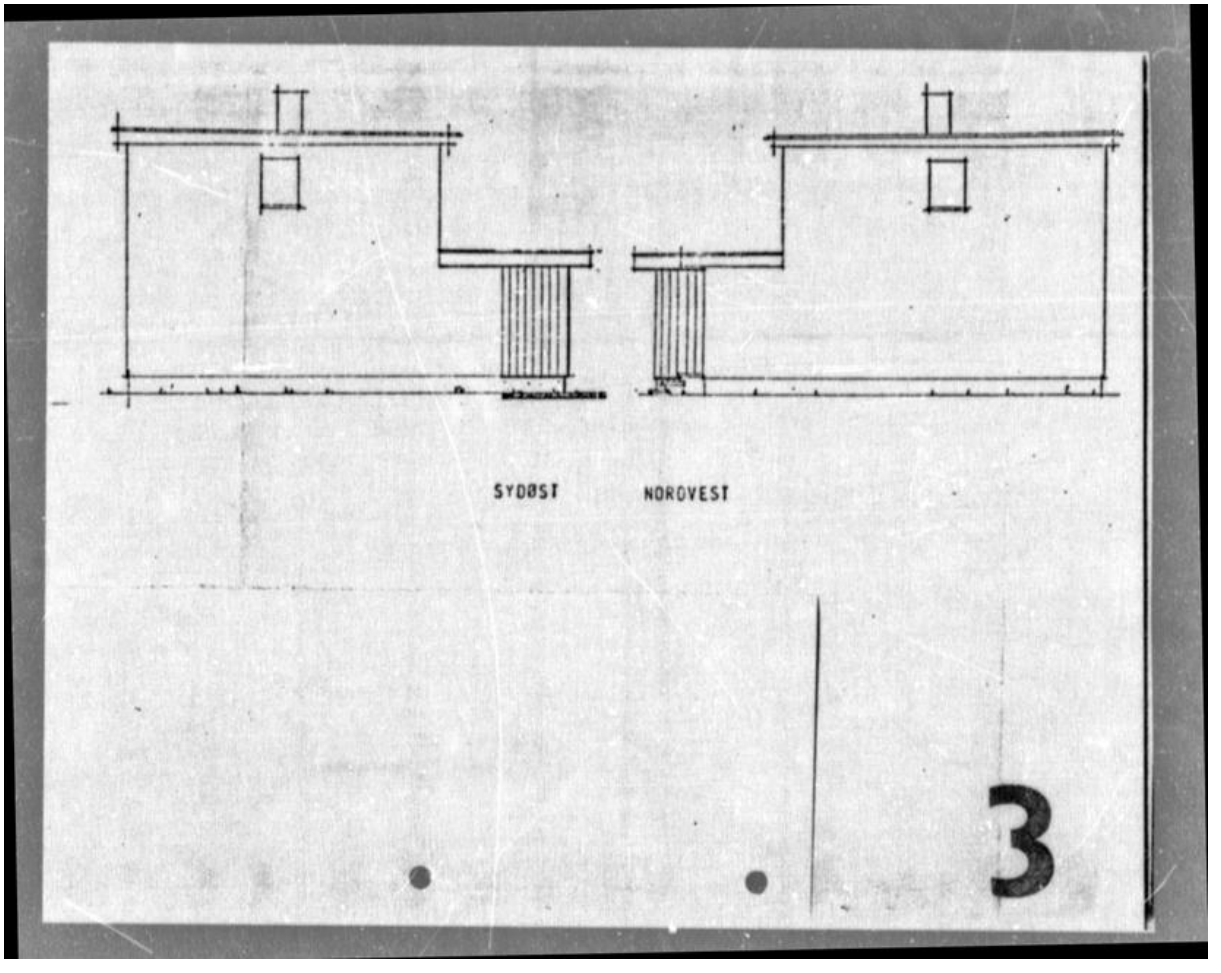
	16	31	46	61	76	91								
	17	32	47	62	77	92								
	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

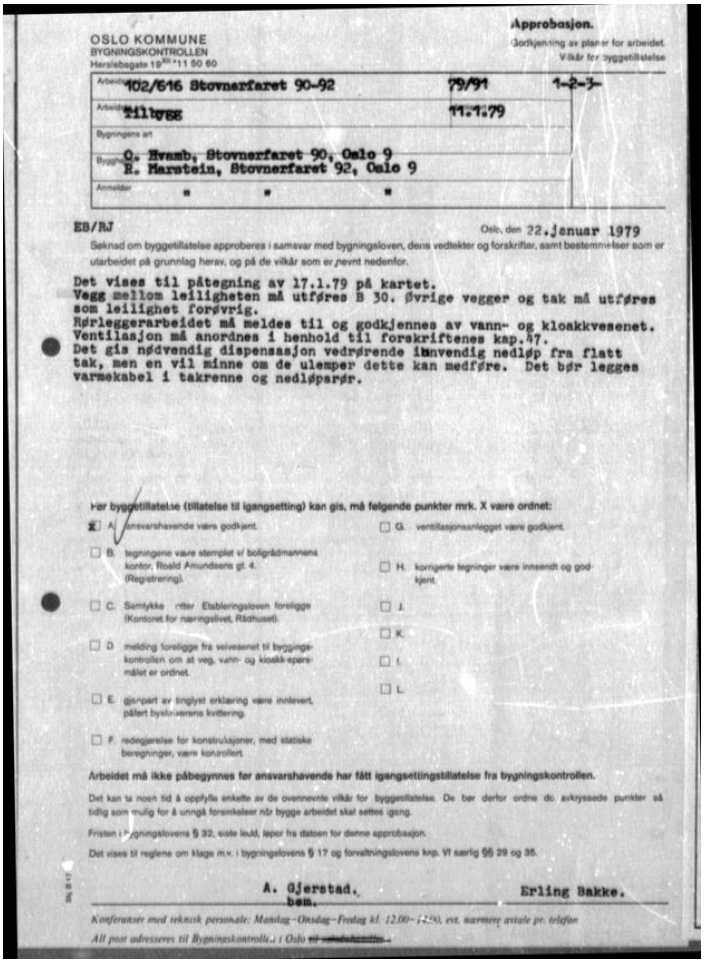
SEND BYGGETILLATELSE 29/1.79 RW 29.1.79.

Meldt SER ~~25.7.80~~ Type 6 NR




— ETTER FORANDRING —
2
GNR. 102, BNR. 616
STOVNER BORETTSLAG
HUSTYPE 'A'
ADR: STOVNERFARET 82-92
FASADEOPPRISS INNGANGSSIDE
OG SNITT
STOVNER, DEN 18-3-78
Stovner Borettslag


SYDØST
NORDVEST
3



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 90 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidet	102/616 Stovnerfaret 90-92	79/91 1-2-3-
Arbeidets art	Tilbygg	11.1.79
Bygningens art		
Byggherre	O. Hvamb, Stovnerfaret 90, Oslo 9 R. Marstein, Stovnerfaret 92, Oslo 9	
Anmelder	" " "	

EB/RJ

Oslo, den 22.januar 1979

Søknad om byggetillatelse approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til påtegning av 17.1.79 på kartet.
Vegg mellom leilighetene må utføres B 30. Øvrige vegger og tak må utføres som leilighet forøvrig.
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Ventilasjon må anordnes i henhold til forskriftenes kap.47.
Det gis nødvendig dispensasjon vedrørende innvendig nedløp fra flatt tak, men en vil minne om de ulemper dette kan medføre. Det bør legges varmekabel i takrenne og nedløpsrør.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] C. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] D. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] E. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] F. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] G. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

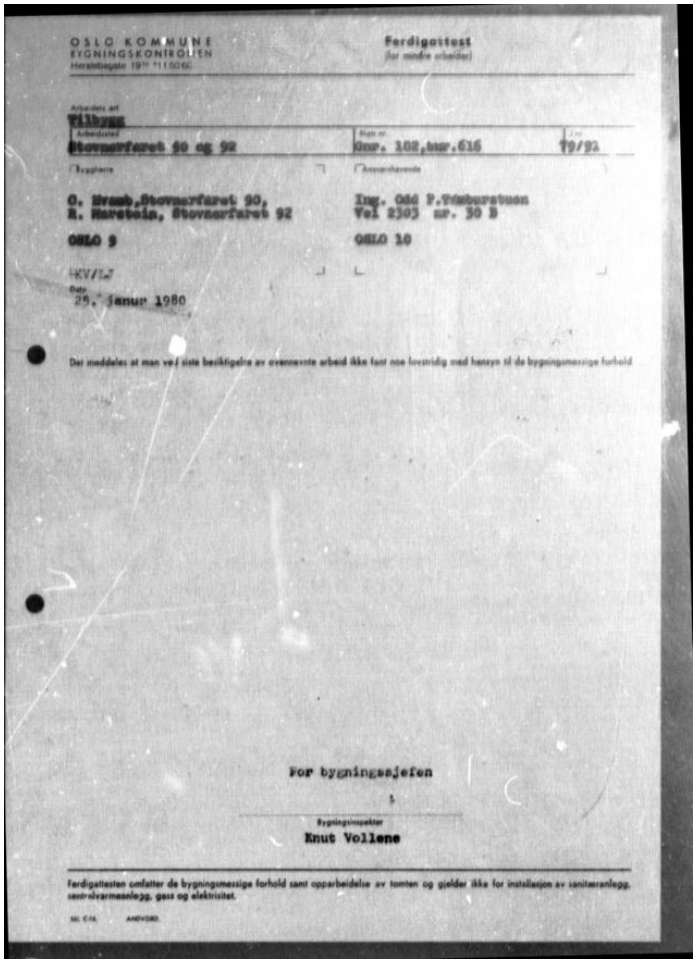
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem.

Erling Bakke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–12.30, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til vedkommende~~



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg

Arbeidssted: Stovnerfaret 90 og 92	Gnr. 102, bnr. 616	Løpe nr. 79/91
Byggherre: O. Hvamb, Stovnerfaret 90, R. Marstein, Stovnerfaret 92	Ansvarshavende: Ing. Odd P. Tønbergtuen Vel 2305 sp. 30 B	
OSLO 9	OSLO 10	

KV/LJ

Dato: 25. januar 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKL C16 ANDVORD

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 102/616 Stovnerfaret 90 M

Journalnr.: 86/3830

Arbeidets og bygningens art: Utskifting av baderomsvindu

Innlevert: 6.8.86 (27.8.86)

Byggherre: Ole Hvamb, Stovnerfaret 90, 0982 OSLO 9

Byggemelder:

Ansvarshavende:

					A	Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL
							Brukstillatelse
					A	Byggetillatelse	Tilskr. mangler:

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist	Gravetillatelse	
Byplankont.			Dato	N.nr. 4218.			
Helseråd			27/8 86	Bet. 9/9-86.	B		
Brannvesen			Dato	N.nr.	b1		
				Bet.	C		Mangler rettet
			Dato	N.nr.	D		Pipeattest
				Bet.	E		Hageattest
			Dato	N nr.	F		Heisattest
Gransking	Qd 2/9.			Bet.	G		Refusjon
			Dato	N.nr.	H		
				Bet.	I		
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = regu... rering, B1 = stabilering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11.78 8.2

NOTA nr. 004218

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted]

B-49.

/gd

Matr.nr: 102/616 Stovnerfaret 90
Journalnr: 86/3830
Dato: 27.8.86

Arb.art: Utskifting av vindu

Rekvirentens navn og adresse:
Ole Hvamb
Stovnerfaret 90
0982 OSLO 9

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet. I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påviningsgebyr	Sum å betale
815,-		815,-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

KONTROLLERT

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
102	616					Oslo

Adresse: Stovnerfaret 90 — Postnr.: 0982 — Poststed: OSLO

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: — Beskriv — Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade			
	☒ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.) **	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☒
Tegninger	E	1 – 1	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 3	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket beleggges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak: Ing. Quamme AS — Org.nr.: 916825390

Adresse: Gårdsveien 18

Postnr.: 3230 — Poststed: SANDEFJORD

Kontaktperson: Jon Anders Quamme — Telefon — Mobiltelefon: 400 60 371

E-post: quamme@kvalitetshus.no

Dato: 19.11.2020 — Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: Jon Anders Quamme

Tiltakshaver

Navn: Cindy Barkhald

Adresse: Stovnerfaret 90

Postnr.: 0982 — Poststed: OSLO

Eventuelt organisasjonsnummer

E-post: cindy.barkhald@outlook.com — Telefon (dagtid): 906 69 308

Dato: 19.11.2020 — Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: Cindy Barkhald

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig
- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
- 131 Rekkehus
- 133 Kjede-/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
- 141 Stort frittlgende boligbygg på 2 et.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
- 161 Hytter, sommerhus el. fritidsbygg
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
- 211 Fabrikkbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
- 429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
- 441 Trafikkstasjonsbygning *
- 449 Annen veg- og trafikkbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-/ferniehjem
- 523 Appartement
- 524 Camping/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
- 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museums-/biblioteksbygning *

Idrettsbygning
- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
- 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
- 719 Sykehus *

Sykehjem
- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tiltuktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

*) *eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger*

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00049384	03.09.2025	65-0213/25

Om dokumentet

Ident
1982/18414/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
07.[illegible].82 018414
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr. 102 bnr. 616 Stovnerfaret Oslo 9 og eier av gnr. 102 bnr. 11 Stovnerfaret 78, Oslo 9 er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 102 bnr 11 gis rett til å legge stikk-ledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 102 bnr. 616. Ledningene legges fra Stovnerfaret 78 til koplingspunkt ved Stovnerfaret 104/106.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

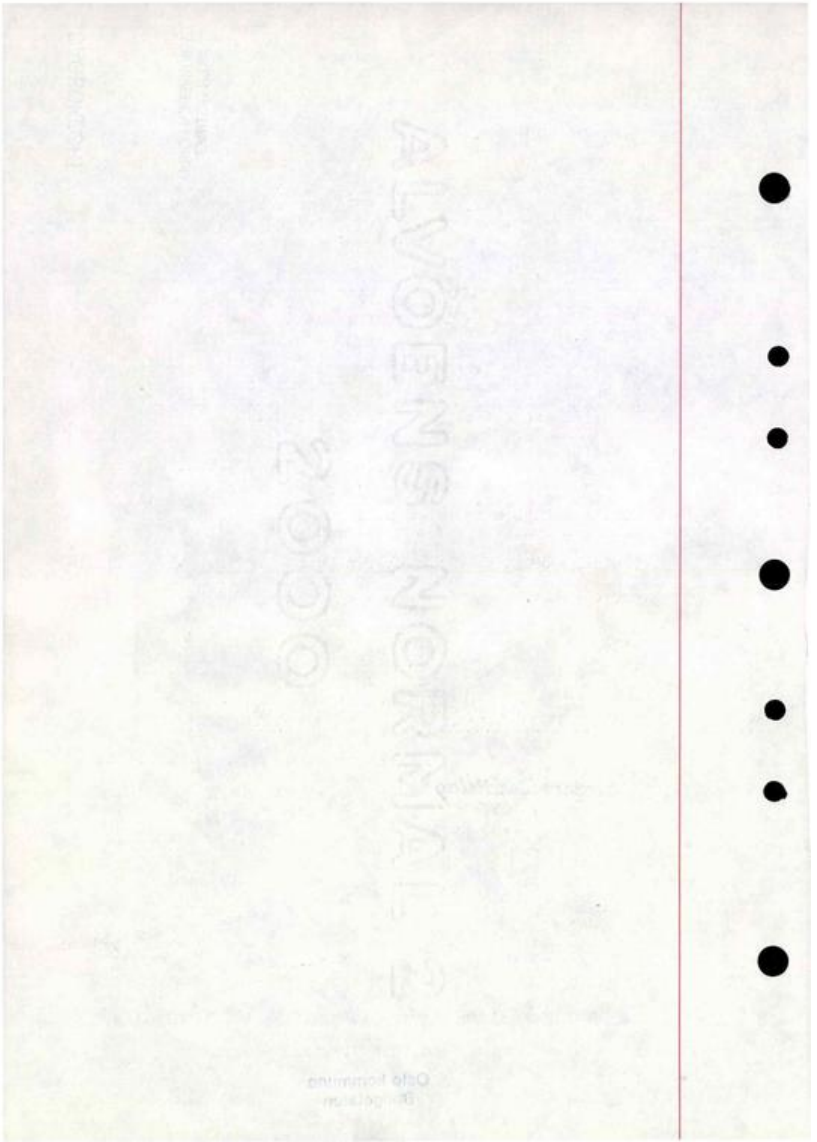
Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 30/6.82 — Eier av gnr. 102 bnr.616
Stovner Borettslag
Jan Kåsa
Karin Ulla

Oslo, 29/6-82 — Eier av gnr. 102 bnr. 11
Mette Melvold

Avskriftens riktighet bekreftes

Som hjemmelsinnehaver gis samtykke til tinglysing.
Oslo, den 7.7.1982
Oslo kommune
Boligetaten



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00049387	03.09.2025	65-0213/25

Om dokumentet

Ident
2022/1254468/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Vann- og avløpsetaten
Postboks 4707 Sofienberg
0506 Oslo
Org.nr.: 971 185 589

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 102, Bnr. 616 og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune
Oslo 12 /10- 2022
...A.M. Aursund...
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 5/10 2022
...
Signatur
Blokkbokstaver: SIDSEL BRATTEN
F.nr. (11-siffer): 060169 [redacted]
Org.nr.: 848 513 342

Oslo 5 /10 2022
...
Signatur
Blokkbokstaver: STINE LINDAL JOHANSEN
F.nr. (11-siffer): 040776 [redacted]
Org.nr.: 848 513 342

Deknr: 1254468 Tinglyst: 04.11.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00049386	03.09.2025	65-0213/25

Om dokumentet

Ident
1986/80647/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/80647/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 14:14
Side 1 av 3

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

STOVNER BORETTSLAG

TINGLYSTOG BOKFØRT
09.DEC.86 080647
BYSKRIVEREN I OSLO

den grunn som inngår i
gnr. 102
bnr. 478, 613, 615 og 616
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 826 677,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/80647/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 14:14
Side 2 av 3

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/80647/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 14:14

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

STOVNER BORETTSLAG

Johan Herman Sæther /s/ Olav Ihlen Sopp /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/32756/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 14:13

§ 7. Arbeid

ERKLÆRING

Vedrørende Gnr. 102, bnr. 478 ~~hvfl.~~ Stovnerbakken 23 m.fl. 613, 615 og 616
eiendom

84/1853
bygningskontrollens jnr.

Jordvoll (støyskjerm)
arbeidets art

Den 20.12.84 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 7 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen

i anledning av at jordvollen blir liggende i strid med gjeldende regulering for gangvei 9495 og 9495 B.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

DAGBOKFØRT
05 JUNI 85 032756
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, den 7. mai 1985

Stovner Borettslag
For Rasch

eier/fester
Tore Rasch Magne Eilertsen

Rett avskrift bevitnes.
TORBJØRN EK
advokatfullmektig
MNA

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00049385	03.09.2025	65-0213/25

Om dokumentet

Ident
1985/32756/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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/loerenskog

90252930

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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: 65-0213/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stovnerfaret 90 0982 OSLO

Betegnelse: Gnr 102, bnr 616 (ideell andel 1/1) 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