ÅSAVEIEN 11A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering oppdatert
Løsøre og tilbehør
Sameieinfo / Budsjett og protokoll
Info om IN-lån
Vedtekter
Husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Åsaveien 11A
0362 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 02/07/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Karen Cecilie Gildberg
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1904
Tomt:	1040 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karen Cecilie Gildberg
Befaringsdato:	26.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med bebyggelse med samme stilart og tidsperiode. Adkomst til oppgangene via en skjermet bakgård og portrom.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med både takstein og korrugerte stålplater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte krakeleringer ble observert i himlingen på et soverom.
Badet ble rehabilitert i 2012 og har bemerkninger vedrørende blant annet sprekkdannelser i fuger, manglende luftespalte for tilluft og noe slakt fallforhold midt på baderomsgulvet.
Kjøkkenet ble i 2012 flyttet ut i en tidligere stue og overflatene/innredningen fremstår med normal slitasje. Det bemerkes at det benyttes en ventilator med kullfilter, utkast til friluft er å anbefale.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,01 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert over himlingen på badet.
Stoppekraner er montert på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Peis i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Stedvise rosetter og stukkatur.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet. Vegg-til-veggteppe.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2012: Badet ble rehabilitert.
2012: Ny kjøkkeninnredning.
2014: Ny balkongdør.
2022: Piperehabilitering.
2022: Rørfornying ved bruk av epoxy-strømpe eller tilsvarende.
2022: Kjelleren ble brannsikret.
2024: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	11	0	0	0	0
2. Etasje	85	2	0	2	85	0
Loft	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	85	17	0	2	85	0
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Bod i oppgang.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: ca 10,5 kvm.
Bod i oppgang: ca 1,5 kvm.
Loftbod: 9,3 kvm gulvareal, hvor av ca 3,8 kvm er målbart areal. Deler av arealet et ikke målbart pga lav takhøyde.
Balkong: 1,7 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 12 mm internt.
- Kjøkken: 15 mm internt.
- Soverom/kontor: 5 mm internt.
- Gang: 22 mm internt.

Totale avvik ble målt til mer enn 30 mm og overstiger toleransekravet for TG3 iht NS3600.
Prisestimat for utbedring av avviket anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke nytt gulv, belistning eller øvrig inventar.
Utbedring av avviket kan f eks utføres ved å benytte avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Peis i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart og det ble ikke påvist sprekkdannelser i overflatene.
Pipeløpet går inn i naboens leilighet og dette medfører at alle fire sidene ikke er tilgjengelige.
Piperehabilitering ble utført i 2022.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karen Cecilie Gildberg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

02/07/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med flislagte vegger i dusjen og bak badekaret, øvrige vegger er slette.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Sprekk i fugen mellom toalettskålen og bakveggen oppstår når det legges vekt på toalettskålen. Toalettet bør forsøkes å strammes til for å hindre at det oppstår bevegelse.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten, samt at vinduet er montert i våtsonen til dusjen og badekaret.
Vannsøl mot karmene må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 + oppkant.
Øvrig gulv ble målt til ca 1:100 i retning av sluket, men er stedvis slakere enn dette.
Området under badekaret ble ikke besiktiget.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til 45 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk i dusjen fra 2012 med tilhørende vannlås, samt et sluk under badekaret.
Banemembran og klemring ble observert i sluket i dusjen. Sluket under badekaret var uoversiktlig.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Området under servantskapet er pusset og er ikke påført et membransystem(f eks våtromsmaling).
Veggene rundt badekaret og dusjen som er malte må være utført med et membransystem som er godkjent til bruk i en våtsone.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, malt backsplash og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Benkeplaten har noe slitasje rundt kjøkkenvasken og vedlikehold anbefales før den potensielt sprekker opp.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Gulvbordene kan forventes å være originale og har blitt slipt ned i senere tid. Sprekkdannelser mellom bord og knirk må forventes.
Stedvise riss forekommer i himlingen, særlig på hovedsoverommet.
Innvendige dører må forventes å være originale og tilhørende elde må forventes, samt at de ikke slår jevnt mot karmen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass, antatt fra byggeåret. Hjemmelshaver opplyser at enkelte glassruter ble skiftet ut i 2024.
Utvendig karm flasser maling og vedlikehold anbefales ved videre bruk.
Vinduet på badet er teipet igjen.
Uisolerte glass har et høyt varmetap sammenlignet med dagens 3-lags glass og utskiftning anbefales for å redusere varmetapet.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2014. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Original bakdør uten brannklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet.
Rekkverket ble målt til 97 cm og har en tilstrekkelig høyde iht datidens krav.
Det ble målt åpninger i rekkverket som er på mer enn 10 cm og dette medfører en fallrisiko for mindre barn.
Rekkverkets utforming gjør at det er mulig å klatre i rekkverket.
Balkongen består av en stålkonstruksjon og overflaten er kledd med tretremmer.
Overflatene har høy slitasje og håndløperen flasser maling.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyningen i leiligheten baseres på rør-i-rør og det er montert et fordelerskap med tilhørende stoppekraner og fordelerstammer på badet.
Hovedstoppekranen er montert bak inspeksjonsluken ved toalettet og sekundære stoppekraner er montert i fordelerskapet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursene i fordelerskapet er ikke merket.
Et overløp et etablert i fordelerskapet og lekkasjevann skal ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk ved toalettet(blankt deksel).

Avløpene består av støpejern og det ble utført en rørfornying med epoxy-strømpe i 2022 i følge hjemmelshaver. Enkelte avløpsrør ble skiftet ut.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
I tilfelle en lekkasje så vil lekkasjevannet ledes ut mellom toalettet og bakenforliggende vegg.
Overløp er synlig via inspeksjonsluken ved toalettet.

Dokumentasjon på generell utførelse foreligger ikke.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012, plassert over himlingen på badet.
Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav da berederen har en effekt på 1,95kw.
Fast tilkobling anbefales iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann. Sikkerhetsventilen er koblet til et plastrør og lekkasjevann ledes ut i fordelerskapet til vannrørene.
En waterguard anbefales at monteres i tilfelle det oppstår en større lekkasje da berederen er montert i et lukket rom.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon med avtrekk på badet og i gangen.
Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i ytterveggene og dette medfører at avtrekket blir redusert pga manglende tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget og historikken vedrørende utskiftninger og vedlikehold er dermed ukjent.
El-tilsyn ble utført i 2024 og en bekreftelse fra Elvia på at tilsynet er avsluttet foreligger.
Merk at et avsluttet el-tilsyn ikke gir en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk av arealet/planløsningen.

Det originale kjøkkenet har blitt flyttet ut i en tidligere stue og rommet har blitt omgjort til et soverom.
Badet har blitt utvidet og et tidligere pikeværelse er idag en del av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Øvrig gulv ble målt til ca 1:100 i retning av sluket, men er stedvis slakere enn dette og er dermed ikke iht TEK-10 som krever et fallforhold, i denne situasjonen, på 1:100 på hele gulvet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen nærmer seg minimum forventet levetid(15 år). Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Området under servantskapet er pusset og er ikke påført et membransystem(f eks våtromsmaling).

4.1 Vinduer og ytterdører

Bakdøren har ikke en brannklassifisering og det anbefales at det monteres en branndør med B-30 eller EI-30 brannklassifisering for å sikre leilighetens branncelle.
Vinduene har høy alder og utvendig karm flasser maling. Stedvise krakeleringer i maling og kitt rundt glassene. Vedlikehold anbefales ved videre bruk.
Utskiftning av vinduene må påregnes basert på alder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Høy slitasje på overflatene, herunder tretremmene og håndløperen. Underliggende konstruksjon er ikke synlig.
Det ble målt åpninger i rekkverket som er på mer enn 10 cm og dette medfører en fallrisiko for mindre barn.
Rekkverkets utforming gjør at det er mulig å klatre i rekkverket.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursene i fordelerskapet er ikke merket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.
Friskluftsventiler må monteres for å forbedre avtrekket. Dette kan utføres ved anledning, som f eks ved montering av nye vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250368

Selger 1 navn
Karen Cecilie Gildberg

Gateadresse
Åsaveien 11A

Poststed	Postnr
Oslo	0362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250368

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av sameiet ble det foretatt rørfornying (soilrør) i 2022.

Arbeid utført av: Organisert av styret i sameiet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn ble gjennomført i november 2024, se vedlagte. Ingen avvik ble funnet.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250368

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250368

Tilleggskommentar

I regi av sameiet ble det også foretatt piperehabilitering i 2022.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250368

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Cecilie Gildberg	057c80e9ac94bf3ecd53ed8753ad6e54968a4fbf	19.08.2025 17:08:14 UTC	Signer authenticated by One time code

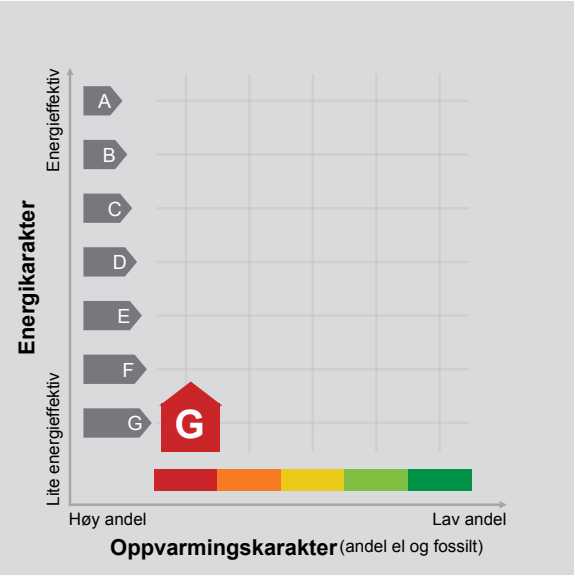
Document reference: 6250368

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsaveien 11A
Postnummer	0362
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520115
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-157216
Dato	19.08.2025



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 11 846 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 846 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

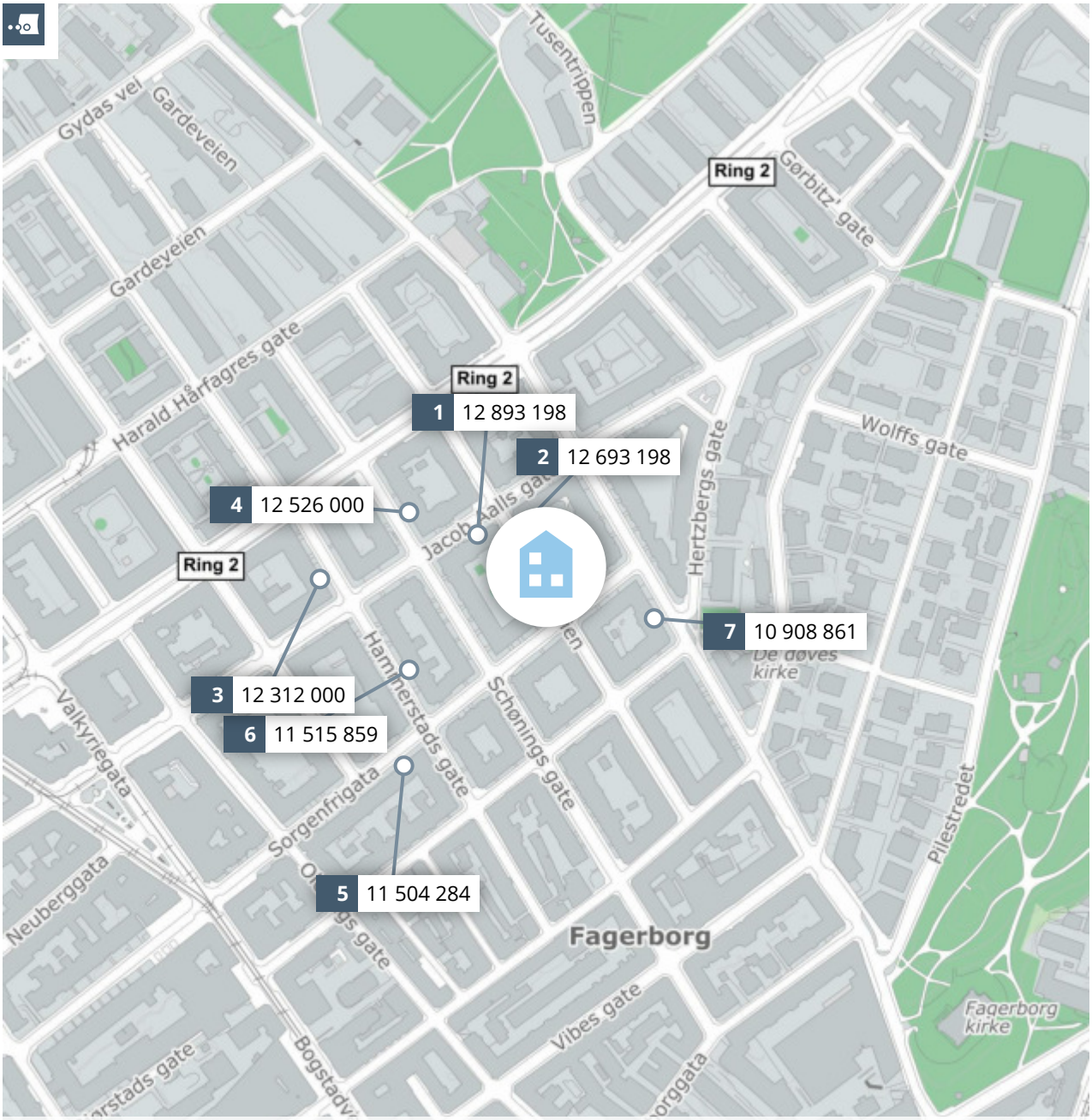
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERS VERDIVURDERING OPPDATERT



Meglers verdivurdering

ÅSAVEIEN 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Skare.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsaveien 11 A, 0362 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 215 BNR 10 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

10 300 000

301 343	10 601 343	124 718
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	17 m²	0 m²	2 m²	85 m²	0 m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	6 554
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 47 A 90 m² 1904 4. etg 2 sov	13.05.2025	12 590 000	**12 800 000**	93 198	12 893 198	**143 258**
2	Jacob Aalls gate 47 B 90 m² 1904 4. etg 2 sov	29.04.2025	10 290 000	**12 600 000**	93 198	12 693 198	**141 036**
3	Jacob Aalls gate 38 B 88 m² 1913 3. etg 2 sov	01.04.2025	12 290 000	**12 300 000**	12 000	12 312 000	**139 909**
4	Schønings gate 25 C 94 m² 1923 3. etg 2 sov	11.02.2025	12 300 000	**12 300 000**	226 000	12 526 000	**133 255**
5	Sorgenfrigata 27 A 92 m² 1912 4. etg 2 sov	30.05.2025	10 950 000	**11 500 000**	4 284	11 504 284	**125 047**
6	Hammerstads gate 11 95 m² 1902 3. etg 2 sov	19.08.2025	10 950 000	**11 350 000**	165 859	11 515 859	**121 220**
7	Suhms gate 12 A 95 m² 1902 4. etg 2 sov	12.06.2025	9 950 000	**10 700 000**	208 861	10 908 861	**114 830**

Nydelig og klassisk 3-roms selveier med stort bad og kjøkken, solid takhøyde, stukkatur og ildsted.

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, i en populær og rolig gate.

Beliggenheten ved Majorstuen gir deg et supersentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby med et yrende restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god kollektiv forbindelse. Gangavstand til to av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Bogstadveien har dessuten fått et nytt estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate med blant annet

Nærområdet byr på et rikt utvalg av kaféer og restauranter. Søker du en god middag ute fortjener restauranter som Homan, Villa Paradiso, Olivia og Delicatessen et besøk. Vil du ta med deg maten på vei hjem fra jobb er det også ulike take-away restauranter i nærheten. Bydelen er dessuten preget av flere kulturelle virksomheter som f.eks. Deichmanske bibliotek og Litteraturhuset. Her tilbys et bredt spekter av kulturelle aktiviteter som foredrag og høytlesninger.

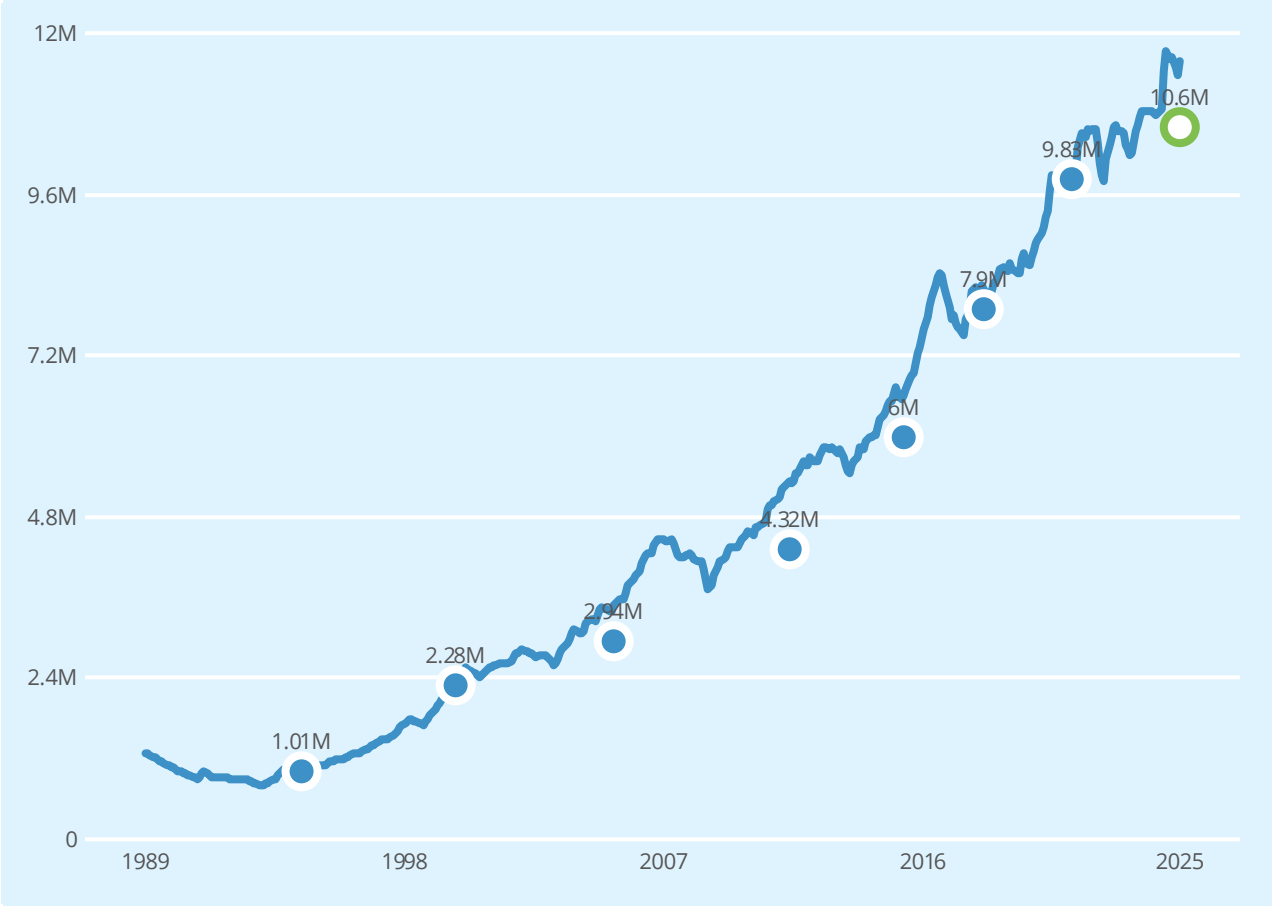
Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Stensparken like ved og gangavstand til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Majorstuen tilbyr også fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.

Både Bislett og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Elixia ved Colosseum Park, Sats på Bislet, Fitness Xpress, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien, for ikke å glemme Bislet Bad med spaanlegg. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Dagligvarene kan du handle på flere ulike butikker, deriblant Rema 1000 og Coop Extra, søndagsåpne Bunnpris og Joker m.m. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata og matvarehuset Jacobs ved Colosseum. I nærheten finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er an av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked , her vil du som oftest finne oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Skulle ikke dette være nok er det verdt å merke seg at Majorstuen er et viktig kollektivt knutepunkt. Fra Bogstadveien kan du ta blåtrikken med linje 11, 12 og 19. Videre finner du alle T-banens linjer i både Majorstukrysset og på Nationaltheatret. Ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass Marienlyst med busslinjene 20, 25 og 28. På Bislett, ikke mange minuttene fra leiligheten, finner du dessuten 17- og 18-trikken samt 21-bussen med hyppige avganger. Med andre ord, her er alt innen rekkevidde.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2021	26.10.2021	30.12.2021	8 500 000	9 750 000	79 588	9 829 588	2
17.11.2020		17.11.2020	-	1 750 000	-	1 750 000	3
26.08.2018	04.09.2018	02.11.2018	6 950 000	7 800 000	99 748	7 899 748	
04.11.2015		04.11.2015	-	6 000 000	-	6 000 000	
30.09.2011	24.10.2011	06.01.2012	4 390 000	4 275 000	43 972	4 318 972	
18.08.2005	29.08.2005	06.10.2005	2 690 000	2 870 000	65 752	2 935 752	
17.01.2000		17.01.2000	-	2 280 000	-	2 280 000	

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på salg i nærområdet. (enorm budrunde i 2021)

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 612 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

8 342 000 Salgspris i snitt
8 307 000 Prisantydning i snitt
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 859 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
124 718 Åsaveien 11 A Totalpris 10 601 000
122 024 MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

SAMEIEINFO / BUDSJETT OG PROTOKOLL



Boliginformasjon

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

Utarbeidet av Agio Forvaltning

20.08.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Park Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	6-25-0368 Åsaveien 11A
Vår ref.:	BO-2025-179-008
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	20.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«6-25-0368 Åsaveien 11A»* på andel/seksjon nummer 8 i 179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11
Org.nr.:	983958230
Seksjons-/andelsnr.:	008
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	215/10/008
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ketil Hartvig Kiran
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89992568.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Åsaveien 11 A, 0362 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Gildberg, Karen Cecilie
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	102
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad renter	1 865,47
Kapitalkostnader avdrag	646,92
Andel felleskostnader	4 041,42
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**6 553,81**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 20.08.2025: **kr. 6 554,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2242 - Lån 1636.76.78082 - DNB
Geldende rente:	7,15 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	3 814 052,30
Registrert lånesaldo på leiligheten:	301 342,63
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.11.2043

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette åpner opp for mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juli og desember.

Andel av fellesgjeld pr. 20.08.2025: **kr. 301 342,63**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	315 001
Andel formue pr. 31.12.2024:	46 449

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Eierseksjonssameiet Åsaveien 11
Ordinært årsmøte 30. mai 2023 i Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3

Referat

Sak 1 Konstituering

1.a Sju eiere møtte opp fysisk, og tre eiere var representert ved fullmakt. Til sammen var 10 av 16 eiere representert.
1.b Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.
1.c Ketil Kiran ble valgt til referent.
1.d Svein Sjøgren ble valgt til møteleder.
1.e Even Lynne og Rebekka Hvorup Hasselberg ble valgt til å underskrive protokollen.
1.f Erik Møller ble valgt til tellekorps.
1.g Dagsorden ble godkjent.

Sak 2 Årsmelding 2022
Forslag til vedtak: Årsmelding 2022 tas til etterretning.

Vedtak: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

Sak 3 Årsregnskap 2022
Årsmøte deltakerne hadde ingen spørsmål til regnskapet. Sammen med regnskapet lå også budsjett for 2023. Styret opplyste at renteøkningene det siste halvåret gjør det nødvendig å revidere budsjettet, eventuelt å utarbeide en prognose for siste halvdel av året for å avklare nødvendig økning av felleskostnadene for å betjene opptatte lån.
Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 godkjennes.

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 ble godkjent enstemmig.

Sak 4 Godtgjørelse til styret
Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent enstemmig.

Sak 5 Valg av styremedlemmer og styreleder
Det skulle velges ett styremedlem til erstatning for Kari Manum som har sittet ut sin funksjonsperiode. Svein Sjøgren var valgt som styreleder for perioden 2022 – 2023 og ønsket ikke gjenvalg.
Forslag til vedtak: Maria Solstad velges til nytt styremedlem for en periode på to år. Ketil Kiran velges til styreleder for perioden 2023 – 2024.

Vedtak: Maria Solstad velges til styremedlem for to år.

Ketil Kiran velges til styreleder for ett år.
Begge vedtakene var enstemmige.
Styret har etter dette følgende sammensetning:

Ketil Kiran, styreleder	2023 – 2024
Maria Solstad, styremedlem	2023 – 2025
Svein Sjøgren, styremedlem	2023 – 2024

Sak 6 Vedtektsendringer

6.1 Endring av § 11 og 14

Som en følge av at sameiet på ekstraordinært årsmøte vedtok at sameiet ikke skal ha revisor, mente styret at § 11 og 14 bør endres.
I § 11 foreslås siste kulepunkt i tredje avsnitt, om valg av revisor, tatt ut.
I § 14 foreslås følgende fjernet:
ordene *og revisor* i overskriften,
og siste setning, der det står at regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.
Forslag til vedtak: Endringene i vedtektenes § 11 og 14 godkjennes.

Vedtak: Endringene i vedtektenes § 11 og 14 ble godkjent enstemmig.

6.2 Endring i § 8

I ekstraordinært årsmøte i 2022 ble § 8 endret i forventning om at alle seksjonseiere ville undertegne på erklæring om at hver seksjonseier er ansvarlig for eventuell utskifting av vinduer og balkongdør. Én av seksjonseierne har imidlertid ikke undertegnet erklæringen, og fordi underskriften måtte foreligge innen ett år etter årsmøtevedtaket (april 2022), finner styret det nødvendig å gå tilbake til den ordlyden § 8 hadde før vedtaket i april 2022.
Forslag til vedtak: Endringene i vedtektenes § 8 godkjennes.

Vedtak: Endringene i vedtektenes § 8 ble godkjent enstemmig.
Årsmøtet registrerer at ikke alle seksjonseiere har svart skriftlig på spørsmål om hvor ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdør skal plasseres. Årsmøtet ber styret om snarest å klarlegge alle eiernes standpunkt i denne saken. Årsmøtet ber også styret fortsette arbeidet med å få seksjonseiernes underskrift på en erklæring om at de aksepterer at ansvaret for å skifte ut vinduer og balkongdør i hver enkelt seksjon påligger den aktuelle seksjonseieren.

Sak 7 Innkomne forslag.

Alle innkomne forslag var sendt inn av én seksjonseier. Styret hadde sendt ut eierens skriftlige begrunnelse for forslagene sammen med de øvrige sakspapirene, men eieren var ikke til stede på årsmøtet.

7.1 Endring i vedtektenes § 11.

Forslaget går ut på å understreke at også ekstraordinære årsmøter normalt skal varsles minimum åtte dager i forvegen.
Forslag til vedtak: Endringen i annet ledd i § 11 godkjennes.

Vedtak: Endringen i vedtektenes § 11, annet ledd godkjennes ikke.
Vedtaket var enstemmig.

7.2 Tillegg til § 11.
Tillegget beskriver en detaljert prosedyre for avholdelse av digitale årsmøter som innebærer at møtet avholdes i to deler; saksfremleggelse og votering.
Forslag til vedtak: Tillegget til vedtektenes § 11 godkjennes.

Vedtak: Tillegget til vedtektenes § 11 godkjennes ikke.
Vedtaket var enstemmig.

7.3 Tillegg til husordensreglenes pkt 2.
Tillegget presiserer at kjøretøy som drives av motorer, unntatt el-sykler og elektriske rullestoler o.l., ikke skal tillates parkert i bakgården.
Forslag til vedtak: Tillegg til husordensreglenes pkt. 2 godkjennes.

Vedtak: Tillegget til husordensreglenes pkt. 2 godkjennes ikke.
Vedtaket var enstemmig.

Sak 7.4 Facebook
Forslagsstiller ber styret gjøre rede for hvordan styret administrerer facebook-gruppen som er opprettet for Eierseksjonssameiet Åsaveien 11.
Forslag til vedtak: Styret anmodes om å gjøre sameiets vedtekter og husordensregler tilgjengelig på facebook.

Vedtak: Facebook-gruppen er ikke styrets ansvar, men er opprettet på initiativ fra og administreres av noen av eierne i sameiet. Årsmøtet ser heller ikke noe behov for at sameiet skal være på facebook.
Vedtaket var enstemmig.

RHH
Rebekka Hvorup Hasselberg

Even Lynne
Even Lynne

PROTOKOLL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
18.10.2023
179 – EIERSEKSJONSAMEIET
ÅSAVEIEN 11

ORG NR 983 958 230

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra årsmøte i Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

Dato: 18.10.2023

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 11.10.2023 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 3 og maksimum 8 dagers varsel

1. Konstituering

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
9 antall stemmeberettigede til stede.

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Via Agio Forvaltning portal.

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble vagt: Via Agio Forvaltning portal.

E. Valg av minst 2 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Ketil Kiran
2. Maria Solstad

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Via Agio Forvaltning portal.

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Protokolleres: Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Refinansiering av fellesgjeld

Da årsmøtet i sameiet vedtok å sette i gang rørfornyingsprosjektet, ble det bestemt at arbeidet skulle finansieres ved å utvide det lånet vi allerede hadde i OBOS-banken. Men det ble også vedtatt at styret skulle undersøke muligheten for å få etablert en IN-ordning slik at de som ønsket det kunne betale inn deler av eller hele sin andel av lånebeløpet; om nødvendig ved å flytte lånet til en annen bank.
Styret har i samarbeid med forretningsfører, Agio Forvaltning, hentet inn tilbud på refinansiering av OBOS-lånet gjennom DNB, samt fått tilbud om etablering av IN-ordning fra Agio Forvaltning.
Banken stiller som betingelse at det foreligger et årsmøtevedtak om refinansiering av hele lånebeløpet. I tillegg til dette må årsmøtet ta stilling til og eventuelt vedta at sameiet skal ha IN-ordning og dermed gi seksjonseierne muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden.
Dette er bakgrunnen for at styret nå ber seksjonseierne, i et digitalt ekstraordinært årsmøte, gi styret klarsignal til å sluttføre avtalen med DNB om refinansiering av lånet i OBOS-banken og etablering av en IN-ordning.

Pr. 13.10.23 har sameiet en lånerente på 7,30% hos OBOS-Banken.

Lånetilbudet fra DNB er følgende:
Lånebeløp kr 4 900 000,-
Annuitetslån med løpetid på 20 år.
Rente: 6,90%

Termingebyr kr 70,-
Antall terminer i løpet av ett år: 12

Etableringsgebyr kr 6 500,-

Sikkerhet i innskudd: Kr 20 000,-
Sikkerhet i innskudd vil være det samme som et depositum.
Dette beløpet står på en låst konto frem til lånet er innfridd. Det vil så bli betalt tilbake til sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å ta opp lån kr 4.900.000 til refinansiering av løpende lån i OBOS. Løpetid 20 år. Som sikkerhet etableres pant i innskudd kr 20.000 på sperret konto i DNB.
Låneopptaket medfører endring i felleskostnadene.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

3. IN-ordning

Gjennom en IN-ordning vil alle seksjonseiere kunne gjøre innbetalinger på sin andel fellesgjeld. Det gir altså muligheten til å innfri hele, eller deler av den enkeltes andel av fellesgjelden, slik at en slipper kapitalkostnader knyttet til lånet.
IN-ordningen gir muligheten for innbetalinger 2 ganger i året, da henholdsvis i juni og desember.
Dersom styret ønsker, kan det legges til rette for en innbetaling rett etter inngåelse av IN-avtale, selv om avtalen er inngått utenfor de faste tidene for innbetaling.

Du som seksjonseier bestemmer selv hvor stort beløp du ønsker å innfri.

Årlig administrasjon av IN-ordning er kr 5 000,-. Dette beløpet faktureres sameiet og dekker ekstra administrasjon som følger av IN-ordning.
Administrasjonsgebyr ved innbetaling kr 583,-. Dette beløpet faktureres seksjonseier ved innbetaling på lånet.
Alle priser er oppgitt inkludert mva.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale om IN-ordning.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____ _____
Ketil Kiran Maria Solstad

Dokumentet er elektronisk signert

179 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Kiran, Ketil Hartvig	**2023-10-25**	**Solstad, Maria Arild**	**2023-10-25**

Identification



Kiran, Ketil Hartvig

Identification



Solstad, Maria Arild

SIGNICAT

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

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

ORG NR 983 958 230

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra ekstraordinært årsmøte 2023 i Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

Tidspunkt: 17.03.2023 kl. 12:00 – 20.03.2023 kl. 12:00

Sted: Møtet ble gjennomført digitalt

Antall seksjoner representert: 14

Antall godkjente fullmakter: 0

1. KONSTITUERING/INNKALLING

a. Status frammøte
Gjennomført digitalt v/Agio Forvaltning.

b. Godkjenning innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

c. Valg av referent
Forslag til vedtak: Digitalt v/Agio Forvaltning.

d. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Digitalt v/Agio Forvaltning.

e. Valg av protokollunderskrivere
Forslag til vedtak: Svein Sjøgren og Kari Marie Manum

f. Valg av tellekorps
Forslag til vedtak: Digitalt v/Agio Forvaltning

g. Godkjenning av dagsorden
Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Protokolleres: Godkjent.

Dokumentet er elektronisk signert

2. FRAVALG AV REVISJON

Sameiet er ikke revisjonspliktig. Videre gjøres det jevnlig interne kontroller av regnskapet av Statsautorisert regnskapsfører hos sameiets forretningsfører. Revisjon av regnskapet er følgelig fordyrende for sameiet, og forlenger tiden det tar før årsregnskapet er ferdig. Styret foreslår derfor at årsmøtet velger å ikke ha revisor, og dermed slippe denne kostnaden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar fravalg av revisjon.

Resultat fra votering:

For	12
Mot	2
Blankes stemmer	0

Protokolleres: Årsmøtet vedtar fravalg av revisjon.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. Innkallingens pkt. 1 E.

Dokumentet er elektronisk signert

179 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Sjøgren, Svein	**2023-03-20**	**Manum, Kari Marie**	**2023-03-20**

Identification

bankID Sjøgren, Svein

Identification

bankID Manum, Kari Marie

SIGNICAT

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

INNKALLING
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
Åsaveien 11

ORG NR 983 958 230

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte I eierseksjonssameiet Åsaveien 11-

Tid og sted: Onsdag 5. juni 2024 kl. 17.30. Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3

Saksliste:

1. Konstituering
2. Årsmelding 2023
3. Årsregnskap 2023
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg av styremedlemmer
6. Ansvar ved utskifting av vinduer
7. Vedtektsendringer
8. Endringer i husordensreglene
9. Innkomne forslag
10. Eventuelt

Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

1. Konstituering

a. Status frammøte
b. Godkjenning av innkalling
c. Valg av referent
d. Valg av møteleder
e. Valg av protokollunderskrivere
f. Valg av tellekorps
g. Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding 2023 fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav om formell årsmelding for vårt sameie. Styret velger likevel å orientere kort om de sakene som har tatt mest av styrets tid.

Forslag til vedtak: Årsmelding for 2023 tas til etterretning.

3. Årsregnskap 2023

Årsregnskap for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
Budsjettet vedlegges til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 40.000,-, og at styret foretar fordelingen internt. Honoraret gjelder for året 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000,- godkjennes.

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Styremedlem	Svein Sjøgren	fra 2022
Styremedlem	Maria Solstad	fra 2023
Styreleder	Ketil Kiran	fra 2022

Svein Sjøgrens og Ketil Kirans styreperiode går ut, men de tar begge gjenvalg.
Styret foreslår å øke antallet styremedlemmer til fire, inkludert styreleder. Som nytt styremedlem foreslås William Vormedal for perioden 2024 – 2026. Styret foreslår også at Ketil Kiran gjenvelges som leder for styret.

Forslag til vedtak: Svein Sjøgren og Ketil Kiran gjenvelges som styremedlemmer og William Vormedal velges til nytt styremedlem, alle for en periode på to år. Ketil Kiran velges til styreleder for perioden 2024 – 2025. Etter dette består styret av følgende eiere:

Styremedlem	Maria Solstad	2023 – 2025

Styremedlem	Svein Sjøgren	2024 – 2026
Styremedlem	William Vormedal	2024 – 2026
Styremedlem	Ketil Kiran	2024 – 2026 (styreleder 2024-2025)

6. Ansvar ved utskifting av vinduer, balkongdør og sluk

Styret har tidligere foreslått å endre sameiets vedtekter slik at det framgår at den enkelte seksjonseier selv har ansvaret for å bekoste utskifting av vinduer, balkongdør og sluk i sin leilighet. Endringen krever at alle seksjonseierne underskriver en erklæring om at de er enig i endringen denne presiseringen av ansvarsforholdet mellom seksjonseier og sameie (se bakgrunnsnotat fra mars 2024, vedlegg 6A).

Det er én seksjonseier som ikke har skrevet under den utsendte erklæringen. Som argument for dette, har vedkommende i en e-post til styret sagt at det er nødvendig å gjennomføre noen diskusjoner og vurderinger før vedtektene kan endres slik styret har foreslått. Styret mener de spørsmålene som ønskes diskutert ikke har betydning for det prinsipielle spørsmålet om hvem som skal betale for utskifting av de aktuelle bygningselementene, og har formidlet dette til den aktuelle seksjonseieren. Til informasjon for årsmøtet vedlegges korrespondanse mellom seksjonseieren og styreleder (se vedlegg 6B).

Styret inviterer til en diskusjon om hvordan denne saken kan bringes et skritt framover. Dersom diskusjonen i årsmøtet fører til at den aktuelle seksjonseieren velger å skrive under erklæringen, kan § 8 i sameiets vedtekter endres i tråd med den endringen som feilaktig ble vedtatt i det ekstraordinære årsmøtet i 2022. De to siste avsnittene i gjeldende vedtekter vil da bli erstattet av følgende avsnitt:

> *Den enkelte seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer, balkongdør og sluk. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte vinduer og balkongdører dersom de er i så dårlig forfatning at utskifting er nødvendig for å unngå skade på bygning eller utgjør sikkerhetsrisiko. Styret skal uansett konsulteres før utskifting finner sted og skal godkjenne materialvalg, utseende og farger ved utskiftning og utvendig vedlikehold.*

Vedtak formuleres i møtet. En eventuell endring av § 8 vedtas under sak 7.

7. Vedtektsendringer

Se vedlegg 7, gjeldende vedtekter

7.1 Endring i § 3 og § 4

I § 3, i første linje i tredje og fjerde avsnitt foreslås artikkelen en føyd til.

- Salg av en seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse
- Utleie av en seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og minst 14 dager før leietaker skal

I § 4, i andre linje første avsnitt foreslås preposisjonen til føyd til.

> Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til.

7.2 Endring i § 4

Siste avsnitt foreslås endret fra:

> Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Til:

> Reseksjonering og endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt skal foretas etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Bruksendringer og reseksjoneringer skal godkjennes av styret.

7.3 Endring i § 6

Første ord i første avsnitt er skrevet i flertall: ledninger.
Et nytt andre avsnitt foreslås føyd til:

> Seksjonseier som ønsker å endre røropplegget eller bruken av skorsteinene i sin leilighet er pliktig å varsle styret om dette.

7.4 Endring i § 8

Inntil alle seksjonseierne er enige om at ansvaret for utskifting av vinduer, balkongdør og sluk er den enkelte eiers ansvar, må siste avsnitt i § 8 endres tilbake til den ordlyden det hadde før endringene i det ekstraordinære årsmøtet i 2022. Det vises for øvrig til sak 6.

> Nytt siste avsnitt i § 8:
> Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameier som velger å foreta utskiftning av vinduer selv, skal innhente samtykke fra styret på forhånd. Av hensyn til fasadens utseende, skal de nye vinduene være lik de som skiftes ut.

7.5 Endring i § 11

Første linje i fjerde avsnitt foreslås endret fra:

> I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Til:

> I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Forslag til vedtak: Endringene i vedtektene godkjennes.

8. Endringer i husordensreglene

Forslag til endringer framgår av vedlegg 8, gjeldende husordensregler, med spor endringer.

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene godkjennes.

9. Innkomne forslag

Det er kommet inn ett forslag, fra Rebekka Hvorup Hasselberg, med følgende ordlyd:
Jeg ønsker å fremme forslag om at Styret utfører nødvendige undersøkelser for salg av råloft.

Begrunnelsen:
Salg av ett råloft medfører betydelig frisk kapital til sameiet som kan brukes til ulike oppussingsarbeider, nedbetaling av gjeld eller deles mellom sameierne. Ved etablering av nye loftsleiligheter øker også inntektene til sameiet gjennom økte fellesutgifter.

Vedtak formuleres i møtet.

10. Eventuelt

Vedlegg

Sak 1 Fullmaktsskjema
Sak 2 Styrets årsmelding 2023

Sak 3 Årsregnskap 2023 (3A)
Budsjett 2024 (3B)
Sak 6 Bakgrunnsnotat mars 2024 (6A)
Korrespondanse med eier (6B)
Sak 7 Gjeldende vedtekter (7A)
Forslag til nye vedtekter (7B)
Sak 8 Husordensregler med forslag til endringer (8)

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøte i Eierseksjonsameiet Åsaveien 11 den 05.06.2024

Navn:_____

Adresse:_____

Seksjonseier av leilighet nr.:_____

Signatur:_____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel for fremmøtte seksjonseiere

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnr: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte.

SAK 2

ÅRSMELDING 2023 – Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

Tillitsvalgte
Fram til årsmøtet 30. mai 2023 besto styret av:

Svein Sjøgren, leder
Kari Manum
Ketil Kiran

Kari Manum ønsket ikke gjenvalg, og Maria Solstad ble valgt inn som nytt styremedlem. Svein Sjøgren ønsket ikke å fortsette som styrets leder, og Ketil Kiran ble valgt til styreleder. Etter dette har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Ketil Kiran	Åsavn. 11 A
Styremedlem	Maria Solstad	Åsavn. 11 B
Styremedlem	Svein Sjøgren	Åsavn. 11 A

Sameiet har ingen valgkomite.

Generelle opplysninger om Åsaveien 11
Sameiet består av 16 seksjoner.
Eierseksjonssameiet Åsaveien 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983958230. Eiendommen har gårdsnummer 215 og bruksnummer 10 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresser:

Åsaveien 11 A
Åsaveien 11 B

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Agio Forvaltning er sameiets forretningsfører.
Sameiet har ingen revisor, etter vedtak i et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Forsikring
Eierseksjonssameiet Åsaveien 11 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenummer 89992568. Ved skadesaker skal henvendelser gjøres til styret. Privat innbo og eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid
<u>Vedlikehold</u>
Rehabiliteringen av seks skorsteiner, som ble startet i 2022, ble ferdigstilt i januar 23. Tiltaket ble gjennomført i henhold til budsjett og finansiert gjennom låneopptaket som årsmøtet vedtok for gjennomføringen av rørfornyingen og brannsikringen i 2022.

Under den årlige servicen på brannalarmanlegget i januar ble det konstatert at noen leiligheter mangler varslingssirene. Norsk Brannvern AS kunne ikke levere nye til det eksisterende anlegget, men styret fikk på egenhånd kjøpt inn sirener fra Danmark. Det viste seg imidlertid at Norsk Brannvern ikke greide å kode sirenene mot sentralen; enda sirenene er samme type som firmaet selv monterte i sin tid og som de i godt over ti år har hatt service på. Styret har fulgt opp denne saken i hele 2023 og styret diskuterer fortsatt med Norsk Brannvern for å finne en løsning på problemet.

Høsten 2023 ble radonnivået målt i de fire leilighetene i første etasje. Resultatet ble tolket og rapport skrevet av firmaet Radonova. Konklusjonen er at det ikke er nødvendig med noen tiltak.

I lys av de relativt store utgiftene som har påløpt i foregående år, og den betydelige økningen av felleskostnadene dette har medført, mener styret det må utvises varsomhet med å påføre sameiet nye store kostnader i året som kommer.

Dugnad

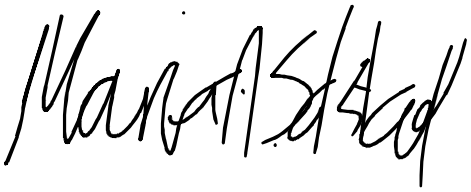
Det er avholdt dugnad på våren og høsten. Oppmøtet var godt begge gangene, og alt arbeidet som var planlagt, ble utført.

Løpende henvendelser

Styret har for øvrig svart på løpende henvendelser.

Styremøter

Det har vært avholdt sju styremøter i 2023.


Ketil Kiran — Styreleder

Maria Solstad

Svein Sjøgren



ÅRSREGNSKAP 2023

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 114 685	926 467	1 103 108	1 210 485
Sum innkrevde felleskostnader		**2 114 685**	**926 467**	**1 103 108**	**1 210 485**
Driftskostnader					
Styrehonorar		70 000	0	40 000	40 000
Personalkostnader		9 870	0	5 640	5 640
Vedlikehold og reparasjoner	2	105 600	3 611 142	56 500	99 100
Kabel-TV/Internett		78 682	68 746	76 168	80 000
Renhold		79 030	45 281	65 000	68 412
Energi og brensel		5 507	5 869	8 125	5 648
Andre driftskostnader	3	32 548	52 120	58 280	38 317
Revisjonshonorar		0	0	6 432	0
Forretningsførerhonorar		37 276	53 594	35 000	39 885
Konsulenthonorar		11 500	0	0	12 127
Andre avg. pliktige honorarer		0	1 094	0	0
Forsikring		114 123	95 410	118 123	128 959
Kommunale avgifter		201 369	171 122	182 240	215 517
Sum driftskostnader		**745 505**	**4 104 377**	**651 508**	**733 604**
DRIFTSRESULTAT		**1 369 180**	**-3 177 910**	**451 600**	**476 881**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		16 753	9 828	11 412	12 896
Finanskostnader		310 173	152 813	262 875	371 295
Netto finansposter		**-293 420**	**-142 985**	**-251 463**	**-358 400**
ÅRSRESULTAT		**1 075 760**	**-3 320 895**	**200 137**	**118 481**
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 075 760	-3 320 895	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 075 760**	**-3 320 895**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	148 243	133 165
Sum fordringer		148 243	133 165
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	804 815	544 683
Sum omløpsmidler		**953 058**	**677 848**
SUM EIENDELER		**953 058**	**677 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6,7	-3 154 302	-4 230 062
Sum egenkapital		**-3 154 302**	**-4 230 062**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 954 087	4 276 003
Sum langsiktig gjeld		**3 954 087**	**4 276 003**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 546	625 516
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		14 727	6 390
Sum kortsiktig gjeld		**153 272**	**631 906**
Sum gjeld		**4 107 359**	**4 907 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**953 058**	**677 848**

OSLO, 31.12.2023
179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

Ketil Hartvig Kiran	Svein Sjøgren	Maria Arild Solstad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har ikke vært gjennomført eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	682 176
Andre inntekter	12 949
Kapitalinntekter avdrag	191 423
Kapitalinntekter IN betalinger	937 101
Kapitalinntekter renter	291 036
Sum Innkrevde felleskostnader	**2 114 685**

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	1 120
Brannanlegg	6 841
Heiskostnader	4 438
Leie vaktmester	27 216
Reparasjon og vedlikehold	44 364
Vedlikehold uteareal	21 621
Sum Vedlikehold	**105 600**

Note 3 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	5 169
Bankgebyrer	2 456
Beboerportal	3 040
Kostnader dugnad	511
Leie container/søppelkjøring	3 895
Snøbrøyting	16 607
Telefon	124
Vakthold- og alarmtjenester	371
Velferd	182
Verktøy, utstyr m.m.	149
Øreavrunding	45
Sum Andre driftskostnader	**32 548**

Note 4 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	148 243
Sum Andre kortsiktige fordringer	**148 243**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.81.91502	784 736
Sperret konto - Sikkerhet lån	20 079
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**804 815**

Note 6 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-4 230 062	-4 230 062
Årets resultat	1 075 760	1 075 760
Egenkapital 31.12.	**-3 154 302**	**-3 154 302**

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**45 941**	**305 903**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 075 760	-3 320 895
Opptak av lån	4 900 000	3 200 000
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-945 913	-139 067
Innfrielse lån 9820.76.08149	-1 121 615	0
Innfrielse lån 9820.80.11235	-3 154 388	0
Årets endring i disponible midler	**753 844**	**-259 962**
Disponible midler 31.12	**799 785**	**45 941**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	953 058	677 848
Kortsiktig gjeld	153 272	631 906
Disponible midler	**799 785**	**45 941**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1636.76.78082		
Renter 31.12.: 7,4%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	4 900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	945 913	
		3 954 087
Lån OBOS 9820.80.11235		
Renter 31.12.: 0,0%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	3 200 000	
Nedbetalt tidligere	45 612	
Nedbetalt i år	3 154 388	
		0
Lån OBOS 9820.76.08149		
Renter 31.12.: 0,0%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	1 330 852	
Nedbetalt tidligere	209 240	
Nedbetalt i år	1 121 615	
		0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 954 087**

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fordeling av fellesgjeld per 31.12.

Snr.	Andel fellesgjeld
1	312 407
2	-
3	318 532
4	199 083
5	312 407
6	-
7	312 407
8	312 407
9	312 407
10	312 407
11	312 407
12	312 407
13	312 407
14	312 407
15	-
16	312 407

Dokumentet er elektronisk signert

179 - Årsregnsk...

Name	Date
Kiran, Ketil Hartvig	**2024-03-08**

Identification

bankID Kiran, Ketil Hartvig

Name	Date
Solstad, Maria Arild	**2024-04-10**

Identification

bankID Solstad, Maria Arild

Name	Date
Sjøgren, Svein	**2024-04-22**

Identification

bankID Sjøgren, Svein

SIGNICAT

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



179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11
Budsjett
2024

Sted, dato Oslo, 21.11.2023

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Ketil Hartvig Kiran

Ketil Hartvig Kiran

agio FORVALTNING

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	723 000	682 000
Kapitalinntekter	487 000	421 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**1 210 000**	**1 103 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	40 000	40 000
Personalkostnader	6 000	6 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	99 000	57 000
Kabel-TV/Internett	80 000	76 000
Renhold	68 000	65 000
Energi og brensel	6 000	8 000
Andre driftskostnader	38 000	58 000
Revisjonshonorar	-	6 000
Forretningsførerhonorar	40 000	35 000
Konsulenthonorar	12 000	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	129 000	118 000
Kommunale avgifter	216 000	182 000
Kontingenter	-	-
Sum driftskostnader	**734 000**	**651 000**
Driftsresultat	476 000	452 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	13 000	11 000
Finanskostnader	371 000	261 000
Resultat finansposter	-358 000	-250 000
Årsresultat	**118 000**	**202 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	118 000	202 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-116 000	-158 000
Endring i disponible midler	**2 000**	**44 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	46 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-53 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**39 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

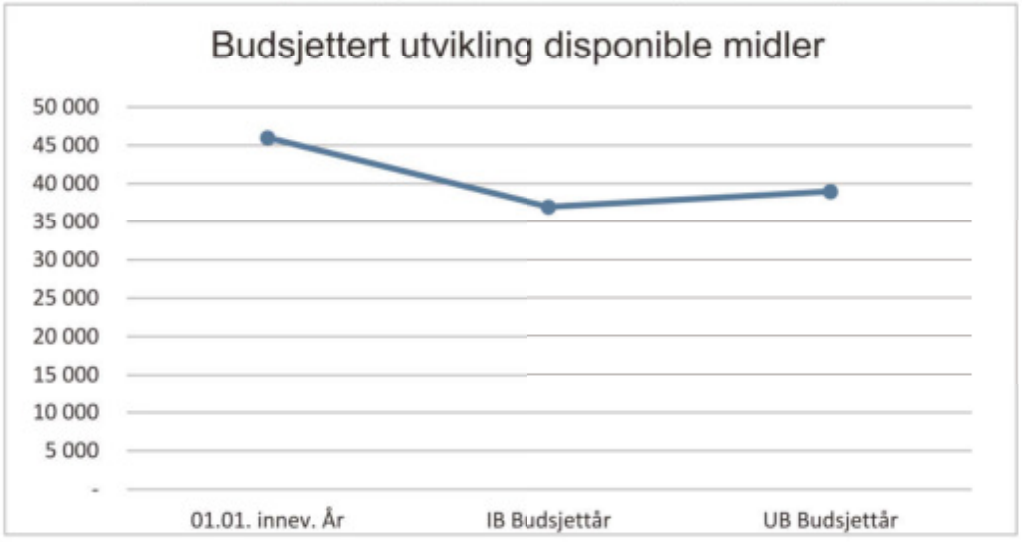
Andel felleskostnader brøk pr. seksjon pr. mnd			
Type (BRA)	**Antall**	**Forslag**	**Budsjett**
65	1	2 314	2 453
102	14	3 631	3 849
104	1	3 702	3 924
Sum	16		
Sum andel felleskostnader		**56 850**	**60 261**
Endring felleskostnader			6,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		56 850	682 200	60 261	-	**723 132**
			Sum	**682 200**			**723 132**

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	116 058	158 052
3107	Kapitalinntekter renter	371 295	262 875
	Sum kapitalinntekter	487 353	420 927

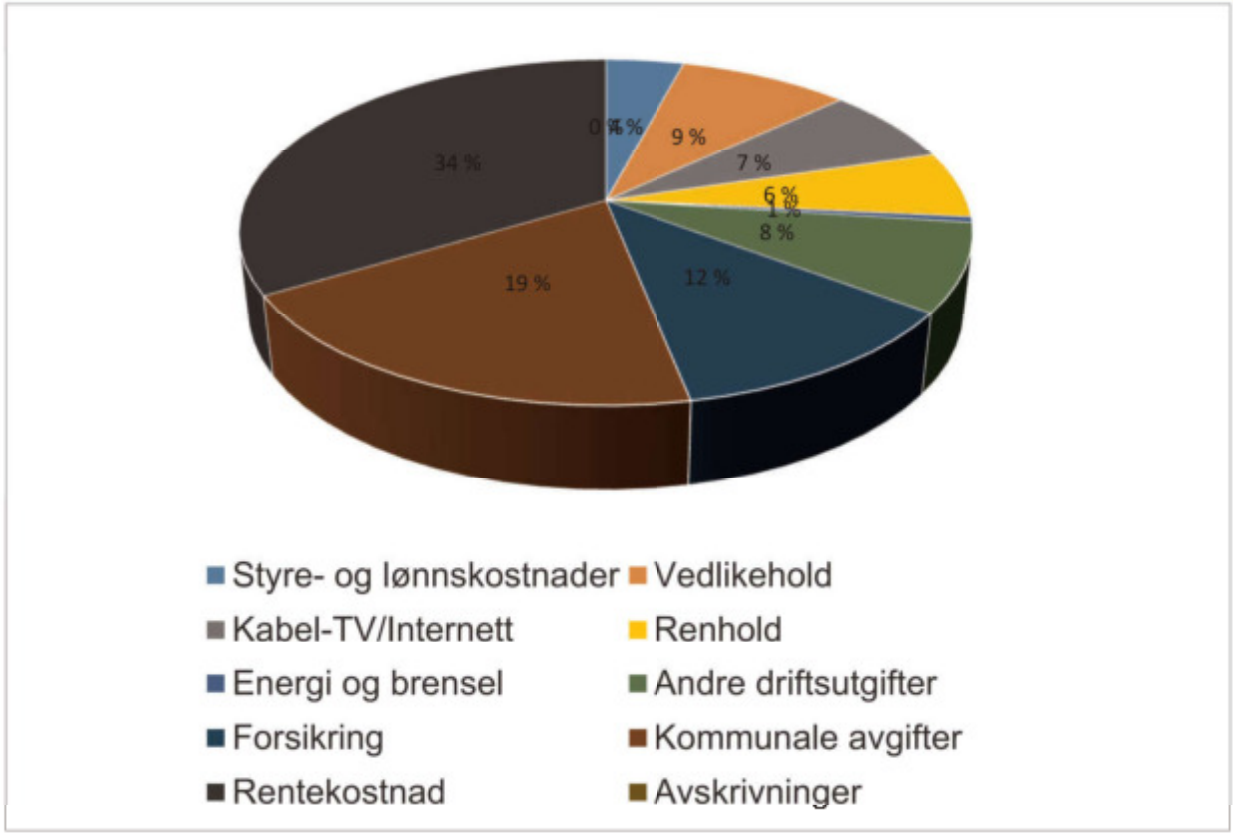


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**40 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	5 640
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**5 640**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**45 640**

Fordeling kostnader



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	20000
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**20 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	5 557		5 360	3 895	**5 557**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	215 517		182 240	151 063	**215 517**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	**0**
6340	Elektrisk energi	5 648		8 125	3 959	**5 648**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0	**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	68 412		65 000	47 952	**68 412**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0	**0**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	213		0	149	**213**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 000	20 000	0	31 802	**20 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	0		0	0	**0**
6603	Elektro	0		0	0	**0**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	**0**
6605	Heiskostnader	4 133		2 500	2 897	**4 133**
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	**0**

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	9 760	15 000	0	6 841		**15 000**
6610	Leie vaktmester	29 121		44 000	20 412		**29 121**
6611	Malingsarbeid	0		5 000	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	529		15 000	371		**529**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0		**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	729		0	511		**729**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	0		6 432	0		**0**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	3 481		1 920	2 440		**3 481**
6705	Honorar forretningsførsel	39 885		35 000	27 957		**39 885**
6706	Honorar konsulent	12 127		0	8 500		**12 127**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	19 493		10 000	13 663		**19 493**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	30 846		5 000	21 621		**30 846**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	112 253	80 000	76 168	78 682		**80 000**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	0		0	0		**0**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	0		0	0		**0**
7500	Forsikringspremie	128 959		114 123	85 592		**128 959**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	0		4 000	0		**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		2 000	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	2 671		2 000	1 872		**2 671**
7780	Velferd	260		1 000	182		**260**
7790	Andre driftskostnader	5 386		21 000	3 775		**5 386**
	Sum	**714 977**	**115 000**	**605 868**	**514 136**		**687 964**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	46 000	37 000	39 000
Egenkapital	-4 230 062	-4 081 062	-3 963 062

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	544 683	Kortsiktig gjeld	631 906
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	4 276 003
1500	Kortsiktige fordringer	133 165	Sum gjeld	4 907 909
	Sum omløpsmidler	**677 848**	**Sum egenkapital og gjeld**	**677 848**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte forsikring	12 896
Sum finansinntekter		**12 896**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
4 900 000	DNB	4 890 691	7,65 %	371 295	116 058
	Sum rentekostnader i budsjettår		**371 295**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**371 295**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**116 058**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.76.78082
Opprinnelig lån	4 900 000
Restlån per. 01.01.	4 890 691
Rente	7,15 %
Avdrag budsjettår	116 058
Rente budsjettår	346 842
Sum kapitalkostnad	462 900
Rente ved justering	371 295

Oversikt fellesgjeld per enhet

Snr	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
2	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
3	104	0,065	318 492	630	2 015	2 645
4	65	0,041	199 058	394	1 259	1 653
5	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
6	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
7	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
8	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
9	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
10	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
11	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
12	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
13	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
14	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
15	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
16	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
Sum	**1 597**	**1,000**	**4 890 691**	**116 058**	**371 295**	**487 353**

Eierseksjonssameiet Åsaveien 11
Ansvar for utskifting av vinduer og balkongdør

Problemstilling

En ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. I den nye lovens § 32 ble det nå presisert at ansvaret for å vedlikeholde vinduer, ytterdører og sluk ligger på den enkelte seksjonseier. Men vedlikeholdsplikten omfatter etter samme paragraf ikke "*utskifting av sluk, vinduer og ytterdører*". Med andre ord, etter lovendringen i 2018 er det sameiet som etter loven har ansvaret for å skifte ut sluk, vinduer og ytterdører (omfatter i vårt sameie også balkongdørene).

På et ekstraordinært årsmøte i april 2022 ble vedtektene for eierseksjonssameiet Åsaveien 11 endret. Endringen besto blant annet i at det i § 8, ledd tre, presiseres at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer i sin leilighet:

> Den enkelte seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdører. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte vinduer og balkongdører dersom de er i så dårlig forfatning at utskifting er nødvendig for å unngå skade på bygning eller utgjør sikkerhetsrisiko. Styret skal uansett konsulteres før utskifting finner sted og skal godkjenne materialvalg, utseende og farger ved utskiftning og utvendig vedlikehold.

Våre vedtekter er med andre ord ikke i samsvar med lovens bestemmelse om ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte eier. Loven gir imidlertid anledning til et slikt avvik. I lovens § 32 står det også at det kan fastsettes i vedtektene "*at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet*". Forutsetningen er at alle seksjonseierne underskriver på en erklæring om at de er enig i dette. Da sameiets vedtekter ble endret i april 2022, ble vedtaket fattet i forventning om at alle seksjonseierne ville underskrive på erklæringen om at de påtok seg ansvaret for utskifting av vinduene i sin seksjon. Det skjedde imidlertid ikke; det manglet én underskrift.

Styret varslet på årsmøtet i 2023 at det ville ta opp igjen forsøket på å få alle sameiets seksjonseiere til å erklære seg enig i at ansvaret for å skifte ut vinduer og balkongdør skal ligge på den enkelte eier. Styret ber derfor alle seksjonseierne om å skrive under på vedlagte erklæring slik at årsmøtet i 2024 kan fatte et gyldig vedtak om en formulering § 8 i vedtektene som bekrefter den ansvarsfordelingen som det er argumentert for i dette notatet. Begrunnelsen for at vi mener utskifting av vinduer og balkongdør bør være den enkelte eiers ansvar er gitt nedenfor. For ordens skyld; øvrige ytterdører er det sameiets ansvar å skifte ut.

Begrunnelse

I sameiet vårt har det, som i mange andre sameier, vært praksis for at utskifting av vinduer har vært bekostet av den enkelte seksjonseier. Problemet oppstår når noen eiere har og andre ikke har byttet vinduer på det tidspunktet loven trådte i kraft. Dette er bakgrunnen for at loven åpner for at eierseksjonssameier kan vedtektsfeste avvik fra gjeldende eierseksjonslov angående vindusrehabilitering; altså det vårt sameie forsøkte for to år siden.

Vindusutskifting innebærer store kostnader, og det er en svært ulik situasjon mellom de som har skiftet vinduer og de som ikke har det. Alderen på utskiftede vinduer varierer også, noen ble skiftet i

2018 og andre tidligere enn det. Styret mener at det vil by på betydelige utfordringer å finne rettferdige og gjennomførbare løsninger som skulle kunne jevne ut de store forskjellene. Samtidig vil det være urimelig at de som allerede har skiftet vinduer også skal være med på å dekke kostnadene for seksjonseiere som ikke har skiftet vinduer.

Skulle utskifting av vinduer være sameiets ansvar, vil de seksjonseiere som allerede har byttet ut vinduene for egen regning, ikke ha noen rett på kompensasjon eller erstatning. Sameiet har ingen plikt til å erstatte enkelte seksjonseiere, heller ikke i de tilfellene der loven er endret; loven har ikke tilbakevirkende kraft.

I forbindelse med at seksjonseiere i sameiet vårt har skiftet ut vinduer på eget initiativ, og for egen kostnad, har det ikke vært gjort noen vurderinger fra styrets/sameiets side om nødvendigheten av utskiftingene. Det bør derfor nevnes at dersom utskifting av vinduer skulle være sameiets ansvar, vil det være styrets plikt å følge opp vedlikeholdet på vegne av sameiet og dermed bestemme når dette strengt tatt er nødvendig. Det vil si at seksjonseierne får mindre innflytelse på om og når vinduene skiftes ut enn hvis de har ansvaret for dette selv. Tilligger ansvaret seksjonseieren, slik styret foreslår, vil det derimot kunne oppstå tilfeller der styret må pålegge en seksjonseier å skifte ut vinduer, enkeltvis eller flere, dersom manglende vedlikehold fører til skader på bygningsmassen for øvrig.

Med bakgrunn i ovenstående mener styret vi bør regulere dette i sameiets vedtekter i tråd med det som gjennom årene har vært praksis. Selv om styret ber om seksjonseiernes tilslutning til prinsippet om at utskiftning av vinduer, balkongdør og sluk skal være den enkelte eiers ansvar, vil styret understreke at dette prinsippet ikke utelukker at det til enhver tid sittende styre må sørge for at framtidige utskiftninger og annet vedlikehold samordnes og koordineres på en måte som ivaretar hensynet til eiendommens tekniske standard og utseende, og samtidig gjør det mulig for eierne og nyte godt av felles innkjøp av tjenester og produkter.

Vi ber seksjonseiere som er enig i styrets forslag om å underskrive den erklæringen som følger med dette informasjonsbrevet. Dersom det er flere eiere av én seksjon, må alle eierne underskrive. Skriv også på hvilken seksjon du/dere eier. Oversikt over seksjonsnumrene framgår av tabellen under.

Oppgang B		**Oppgang A**	
Venstre	**Høyre**	**Venstre**	**Høyre**
13	14	15	16
9	10	11	12
5	6	7	8
1	2	3	4

Vi ber om at erklæringene skannes og sendes til kk@archus.no; alternativt printes ut og legges i postkassen til Ketil Kiran i oppgang A. For at vi skal rekke å gjøre nødvendige forberedelser til årsmøtet, ber vi om at de underskrevne erklæringene leveres innen fredag 5. april 2024.

Vennlig hilsen Styret
Oslo, 8. mars 2024

Sak 6_Korrespondanse med eier

Etter at styret 10. mars sendte ut erklæringer om utskifting av vinduer m.m. til alle seksjonseierne, mottok vi følgende e-post fra Trygve O. Laake, datert 5. april 2024.

Hei!

Jeg viser til oversendelsen av notat mv. Jeg er den ene seksjonseier som ennå ikke har underskrevet erklæringen.

Det er fint at styret har fulgt opp denne saken. Etter min vurdering har imidlertid ikke styret fulgt opp saken bredt nok, slik jeg etterlyste i forrige runde, men begrenser seg til «omkamp», og saken er dermed etter min mening ikke belyst på en tilstrekkelig måte. Saksfremstillingen i det tilsendte notat (særlig fjerde avsnitt) kunne også med fordel vært klarere. Jeg velger derfor foreløpig å ikke underskrive erklæringen i håp om at forholdet rundt vinduene og gårdens vedlikehold kan bli gjenstand for en noe bredere diskusjon.

Min begrunnelse var at når utgangspunktet er sameiets ansvar, må vi kunne finne en bedre balanse mellom, på den ene siden, seksjonseiers ansvar for vedlikehold og kostnader, og på den annen side styrets mulighet til å gi pålegg. Konkret har jeg etterlyst muligheten for sameiets samarbeid om/koordinering av vedlikehold (liftleie, vedlikeholdsplan osv), med det potensialet det gir for bedre vedlikehold og reduserte kostnader for den enkelte seksjonseier. Videre har jeg etterlyst en norm for materialvalg, utseende mv til grunn for styrets godkjenning av utskifting.

Videre mener jeg at vi har all grunn til i denne sammenheng å benytte anledningen til å tenke litt fremover og blant annet se hen til kommende regler og krav. Til fjorårets ordinære årsmøte tok jeg dette opp i mitt forslag til vedtak om at «Styret anmodes om å fremlegge senest innen ordinært årsmøte i 2024 en redegjørelse for hva nye energikrav innebærer for Eierseksjonssameiet Åsaveien 11.» (Jeg var kanskje litt for tidlig ute, men vi bør heller ikke la nylig gjennomførte oppgraderinger i kjelleren bli en unnskyldning for å skyve kommende utfordringer foran oss.)

Nye energikrav (bygningsenergidirektivet) som også vil gjelde for eksisterende boligbygg vil antakelig innebære krav om at man innen nærmere frister skifter til vinduer med 3-lags glass (med energibelegg). (Jeg hadde selv håpet å kunne innhente noe mer informasjon om dette i forbindelse med dette svaret, men jobb og sykdom i familien har måttet gå foran.) Her kan det være fornuftig at vi gir oss tid til å planlegge, både for å ikke handle for sent og havne i rush-køen, og heller ikke for tidlig, fordi det antakelig vil komme ulike incentiver og støtteordninger slik blant annet Huseierne har bedt om (se artikkel). Det er ikke utenkelig at flere av oss vil kunne ha mye å hente på å handle samordnet, noe som kanskje vil innebære at utskifting utsettes for noen og fremskyndes for andre. Jeg tror dette er såpass viktig at det fortjener å belyses skikkelig og diskuteres i sameiermøte.

Med vennlig hilsen
Trygve Olavson Laake

Svar fra styret til T. Laake 11. april 2024

Trygve
Alle de temaene du tar opp i e-posten din er det verdt å diskutere. Men det er ikke til hinder for at vi nå kan bestemme om det er sameiet eller den enkelte eier som skal betale for utskifting av vinduene (og balkongdør og sluk) i en leilighet. Nå skal vi bare ta stilling prinsippet om hvor det økonomiske ansvaret skal plasseres, og deretter få vedtatt et sett vedtekter som er i overensstemmelse med norsk lov.

Du etterlyser en «*norm for materialvalg, utseende mv*». Det er unødvendig. Utførelsen av vinduene må til enhver tid tilfredsstille kravene i teknisk forskrift og samtidig ivareta de krav som følger av at bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste. Det er tilstrekkelig normerende. I tillegg sier forslaget til § 8 i vedtektene at «*Styret skal uansett konsulteres før utskifting finner sted, og (styret) skal godkjenne materialvalg, utseende og farger ved utskifting og utvendig vedlikehold*». Og det som er viktigst; kravene til vinduenes utførelse og kvalitet vil gjelde uansett hvem som skal betale for utskiftingen. Det er heller ingenting i forslaget til vedtekt som hindrer et samarbeid om innkjøp og organisering av utskifting, men detaljerte formuleringer om dette hører ikke hjemme i vedtektene.

Konsekvensene av EUs bygningsenergidirektiv har etter det jeg kan se heller ingen betydning for det spørsmålet som skal besvares nå. Det er ennå ikke klart hvordan de nasjonale reglene vil bli utformet. Men de kravene som er relevante når vinduer skal skiftes ut, vil framgå av teknisk forskrift, og som sagt tidligere, gjelder forskriftene uavhengig av hvem som skal betale for oppgraderingen.

I telefonsamtalen vi hadde for en stund siden sa jeg at styret er enig i at det er viktig å være oppmerksom på og vurdere de temaene du tar opp. Men alt til sin tid og i den rette sammenhengen. Å kreve at temaene skal være uttømmende diskutert før vi kan bestemme et prinsipp om ansvaret for vinduene, vil føre til en helt unødvendig utsettelse, og diskusjonen vil ikke gi argumenter for det ene eller andre prinsippet. På den annen side vil ikke en beslutning om at seksjonseieren har ansvaret på noen som helst måte begrense de diskusjonene du ønsker at vi skal starte, og den vil heller ikke legge føringer for de vedtak som sameiet eventuelt ønsker å fatte på grunnlag av diskusjonene.

Jeg ber deg derfor nok en gang om å undertegne erklæringen og sende den tilbake til meg; med mindre du er uenig i prinsippet om at det er den enkelte seksjonseier som skal betale for utskifting av vinduene i sin leilighet.

Mvh Ketil Kiran
For styret

Ny henvendelse fra styret, 5. mai 2024

Trygve.
Holder du fast på at ikke vil skrive under på den erklæringen vi sendte den 10. mars og som vi har diskutert i senere e-postutvekslinger? Jeg trenger å vite for å kunne forberede årsmøtet i sameiet.

Mvh Ketil K.

Svar fra Trygve 6. mai.

Hei!
Det korte svaret er ja.

Mvh
Trygve

Vedtekter for eierseksjonssameiet Åsaveien 11

tilpasset og vedtatt i sameiermøte 27.04.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 med endringer av 05.06.2020, 25.04.2022 og 30.05.2022.

§ 1 Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215 bnr. 10 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Salg av seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

§ 4 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Seksjonseierne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter à
kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameier som velger å foreta utskiftning av vinduer selv, skal innhente samtykke fra styret på forhånd. An hensyn til fasadens utseende, skal de nye vinduene være lik de som skiftes ut.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene inkludert styreleder og eventuelle varamedlemmer tjenestegjør i to år, mens styreleder velges for ett år av gangen.

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styre- og varamedlemmer blant seksjonseierne

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg
dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

tilpasset og vedtatt i sameiermøte 27.04.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, med endringer av 05.06.2024.

§ 1 Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215 bnr. 10 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Salg av en seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse.

Utleie av en seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

§ 4 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

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

Reseksjonering og endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt skal foretas etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Bruksendringer og reseksjoneringer skal godkjennes av styret.

§ 5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Seksjonseierne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Ledninger, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier som ønsker å endre røropplegget eller bruken av skorsteinene i sin leilighet er pliktig å varsle styret om dette.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter à
konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameier som velger å foreta utskiftning av vinduer selv, skal innhente samtykke fra styret på forhånd. Av hensyn til fasadens utseende, skal de nye vinduene være lik de som skiftes ut.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene, inkludert styreleder og eventuelle varamedlemmer, tjenestegjør i to år, mens styreleder velges for ett år av gangen.

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers
varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styre- og varamedlemmer blant seksjonseierne

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg
dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sak 8, forslag til endringer i husordensreglene

~~Huso~~O~~r~~densregler for eierseksjons~~s~~ameiet Åsaveien 11

1. Alle beboere er ansvarlig for generelt vedlikehold av gården. Skifte av lyspærer, strøing, feiing etc. er alle beboeres oppgave.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trappeavsatser, ~~korridorer,~~ felles kjellerrom, loftsrom, portrom samt bakgård må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne, med unntak av sykler i sykkelstativ og barnevogner/rullatorer som brukes aktivt av beboerne. Lagring skal skje i ~~Stikt må oppbevares i~~ egen bod kjeller eller på loft, ~~bod~~ eller i leilighet. Dette blant annet utfra hensyn til frie rømningsveier ved en eventuell brann, samt estetiske hensyn.

3. Port og felles inngangsdører skal alltid være låst. Grunnet fare for innbrudd, ~~Det~~ anmodes det om at man ~~grunnet fare for innbrudd gjerne~~ åpner ytterdører manuelt, i stedet for elektronisk, med mindre ~~om~~ man ikke har mye å bære på.

4. Levende lys/fakler er forbudt i alle oppganger og inngangspartier. De kan brukes utenfor porten/døren ut mot gaten i god avstand fra veggen. Bruk av lys eller fyrstikker er forbudt i fellesområder, også eksempelvis ved fest på loftet. Dette grunnet brannfare.

5. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen ~~eller korridor~~, plikter beboeren å påse at det etter kort tid igjen blir lukket~~,~~ og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes etter styrets anvisning. Det er forbudt å lufte matos ut i baktrappen.

6. Tøy som er så vått at det drypper av det må ikke henges opp ~~P~~på loftet ~~må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det~~.

7. Beboeren plikter omgående å erstatte k~~K~~nuste vindusruter i kjellerbod eller loftsbod ~~plikter beboeren omgående å erstatte~~ med nye.

8. Søppel, byggemateriale, avfall fra oppussing, juletrær etc. skal ikke oppbevares i bakgården eller i fellesarealene; og det skal fjernes umiddelbart (eventuelt bestille container, oppbevare i egen bod etc.).

9. Søppel- og papirkassene i bakgården må ikke overfylles. Papir/papp fra flytting, oppussing, innkjøp av møbler etc. skal ikke kastes i papirkassene i bakgården. Beboerne må selv sørge for å fjerne dette på annet vis.

10. Hver beboer plikter ved behov og etter liste å gjøre rent i baktrapp.

11. Det oppfordres til å vise hensyn når man pusser opp, eksempelvis ved å overholde nattero, og å vaske trappeoppgang jevnlig. Styret skal informeres i forkant ved større oppussing.

12. Banking og lufting av tepper, tøy, sengeklær med videre må kun foregå i bakgården, og ikke være til unødig sjenanse for omgivelsene.

13. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det ikke støye fra leilighetene. Skal man ha fest eller støyende selskap, skal beboerne i oppgangen informeres på oppslagstavlen i forkant. Man oppfordres til ikke å ha støyende nachspiel, og generelt vise hensyn ved ikke å ha høy bass, la vinduer og terrassedør stå åpne sent med mer. Får man naboklage skal man ta hensyn til ~~la~~ dette, gitt at ~~dette~~ klagen er rimelig.

14. I den kalde årstiden plikter beboeren å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Dette er vesentlig for å unngå lekkasjer.

15. Beboerne har ikke adgang til å skru av hovedvannkranen uten tillatelse fra styret i det konkrete tilfellet, der beboerne advares skriftlig minst to dager på forhånd. Dersom dette ikke oppfylles, er man erstatningsmessig ansvarlig for eventuelle skader på oppvaskmaskiner, vaskemaskiner med mer.

16 Elektrisk utstyr som en seksjonseier plasserer i en bod vedkommende disponerer, enten i kjeller eller på loft, skal ikke koples til sameiets strømnett. Forbruket av elektrisitet skal registreres på eierens seksjon.

Oslo, 08.05.2024

Protokoll

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

Onsdag 05.06.2024 kl. 17.30 – Seniorsenteret, Slemdalsveien 3, 0369 Oslo

Sak 1 Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt Ketil Kiran med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

1.2. Valg av referent
Som referent ble valgt Svein Sjøgren med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Magnus Haraldsen med 12 stemmer for, ingen imot og ingen blankt.

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Antall møtende fysisk med stemmerett: 8
Antall møtende ved fullmakt: 4

Til sammen: 12 av i alt 16 sameieseksjoner

1.5. Godkjenning av innkalling
Innkallingen ble godkjent med 12 stemmer for, ingen imot og ingen blankt.

Sak 2 – Årsmeldingen

Møteleder gikk gjennom årsmeldingen.
Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

Sak 3 – Godkjenning av årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått. Budsjett for 2024 ble gjennomgått.

Fremlagt årsregnskap ble godkjent med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Sameiet har en del penger igjen etter lånopptak til brannsikring av kjeller, rørfornying og utbedring av pipeløp. Det ble diskutert om midlene kan benyttes til ytterligere utbedringer, f.eks. nytt brannvarslingsanlegg, maling av trapper mv. Årsmøtet ber styret vurdere hvilke tiltak som eventuelt kan gjennomføres.

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honorar fastsettes til kr. 40.000,-, og at styret foretar fordelingen internt. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets forslag til honorar ble vedtatt med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Sak 5 – Valg av styre

Dagens styre består av følgende personer:

Styremedlem Svein Sjøgren fra 2022
Styremedlem Maria Solstad fra 2023
Styreleder Ketil Kiran fra 2022

Svein Sjøgrens og Ketil Kirans styreperiode går ut, men de tar begge gjenvalg. Styret foreslår å øke antallet styremedlemmer til fire, inkludert styreleder. Som nytt styremedlem foreslås William Vormedal for perioden 2024 – 2026. Styret foreslår også at Ketil Kiran gjenvelges som leder for styret.

Svein Sjøgren og Ketil Kiran ble gjenvalgt som styremedlemmer for en periode på to år med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

William Vormedal ble valgt som nytt styremedlem for en periode på to år med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Etter dette består styret av følgende eiere:

Styremedlem Maria Solstad 2023 – 2025
Styremedlem Svein Sjøgren 2024 – 2026
Styremedlem William Vormedal 2024 – 2026
Styremedlem Ketil Kiran 2024 – 2026 (styreleder 2024-2025)

Sak 6 Ansvar ved utskifting av vinduer, balkongdør og sluk

Styret har tidligere foreslått å endre sameiets vedtekter slik at det framgår at den enkelte seksjonseier selv har ansvaret for å bekoste utskifting av vinduer, balkongdør og sluk i sin leilighet. En slik endring avviker fra hovedregelen i eierseksjonsloven, og krever enstemmighet. I forbindelse med årsmøtet har det blitt klart at slik enstemmighet ikke foreligger.

Årsmøtet var derfor enig i at vedtektenes § 8 må formuleres slik at den er i tråd med eierseksjonslovens regler. Se sak 7.4.

Sak 7 Vedtektsendringer

7.1 Endringer i § 3 og § 4

Styret foreslår at artikkelen «en» tilføyes i § 3, tredje ledd.

Styret foreslår at artikkelen «en» tilføyes i § 3, fjerde ledd. Under diskusjonen ble årsmøtet enig om at første setning i fjerde ledd bør endres, slik at den får samme ordlyd som tilsvarende setning i tredje ledd. Videre må andre setning strykes. Dette fordi styret bare har begrenset anledning til å nekte utleie.

Foreslått endring i § 3 og § 4 ble vedtatt med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Etter dette lyder nytt tredje i § 3 som følger:

Salg av en seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse.

Etter dette lyder nytt fjerde ledd i § 3 som følger:

Utleie av en seksjon skal meddeles styret minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

7.2 Endring i § 4

Siste ledd i § 4 foreslås endret fra:

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Til:

Reseksjonering og endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt skal foretas etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Bruksendringer og reseksjoneringer skal godkjennes av styret.

Foreslått endring i § 4 ble vedtatt med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Etter dette lyder nytt tredje ledd i § 4 som følger:

> Reseksjonering og endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt skal foretas etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Bruksendringer og reseksjoneringer skal godkjennes av styret.

7.3 Endring i § 6

Første ord i første ledd foreslås endret fra entall til flertall: ledninger.

Et nytt andre avsnitt foreslås føyd til:

Seksjonseier som ønsker å endre røropplegget eller bruken av skorsteinene i sin leilighet er pliktig å varsle styret om dette.

Eksisterende andre ledd forslås flyttet, slik at det utgjør et nytt tredje ledd.

Foreslått endring ble vedtatt med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Etter dette lyder ny § 6 som følger:

> Ledninger, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
>
> Seksjonseier som ønsker å endre røropplegget eller bruken av skorsteinene i sin leilighet er pliktig å varsle styret om dette.
>
> En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7.4 Endring i § 8

Det vises til sak 6, jf. ovenfor.

Det foreslås følgende nytt femte ledd:

«For øvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 32 og 33.»

Forslaget ble vedtatt med 11 stemmer for, ingen imot, og 1 blank. Den blanke stemmen knytter seg til seksjonseier Trygve Olavson Laake, som ikke var til stede, men var representert ved

fullmakt til styreleder. Fullmakten var bundet, og styrelederes vurdering var at det derfor ikke var mulig å avgi stemme for Laake.

Ette dette lyder ny § 8 som følger:

> § 8 Vedlikehold
>
> Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
>
> Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.
>
> Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
>
> Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameier som velger å foreta utskiftning av vinduer selv, skal innhente samtykke fra styret på forhånd. An hensyn til fasadens utseende, skal de nye vinduene være lik de som skiftes ut.
>
> For øvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

Sak 8 Endring i husordensreglene

Styrets forslag til endringer fremgår av vedlegg 8 til innkallingen. Årsmøtet hadde ikke innvendinger til forslaget, men ønsket i tillegg følgende endringer:

> Punkt 4: Andre setning strykes
> Punkt 7: Strykes.

Det at punkt 7 strykes, har sammenheng med at det er sameiets ansvar å forestå eventuell utskifting av vinduer i kjellerbodene og på loftet.

Som følge av at punkt 7 strykes får etterfølgende bestemmelser nytt nummer.

Endring i husordensreglene ble vedtatt med 12 stemmer for, ingen imot, og ingen blankt.

Styret utarbeider etter dette nytt oppdatert dokument med husordensreglene, som gjøres tilgjengelig for seksjonseierne.

Sak 9 Innkomne forslag

Det er kommet inn ett forslag, fra Rebekka Hvorup Hasselberg, med følgende ordlyd:

> Jeg ønsker å fremme forslag om at Styret utfører nødvendige undersøkelser for salg av råloft.

Styreleder har i forkant av årsmøtet utarbeidet noen skisser mht. hvilket potensial loftet kan ha i forhold til bygging av leiligheter, og hvilke praktiske utfordringer som foreligger. Dette er også presentert for forslagsstiller, som er representert på årsmøtet ved fullmakt til styreleder.

Forslaget ble diskutert, men årsmøtet besluttet å ikke gå videre med det på nåværende tidspunkt. Det innkomne vedtaket ble dermed nedstemt med ingen stemmer for, 12 imot, og ingen blankt.

Sak 10 Eventuelt

Det var ingen saker under dette punktet.

Oslo 10.06.2024

Signaturer: 

Med blokkbokstaver: KETIL KIRAN MAGNUS HARALDSEN



179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11
Budsjett
2024

Sted, dato Oslo, 21.11.2023

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Ketil Hartvig Kiran
Ketil Hartvig Kiran

agio FORVALTNING

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	723 000	682 000
Kapitalinntekter	487 000	421 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**1 210 000**	**1 103 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	40 000	40 000
Personalkostnader	6 000	6 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	99 000	57 000
Kabel-TV/Internett	80 000	76 000
Renhold	68 000	65 000
Energi og brensel	6 000	8 000
Andre driftskostnader	38 000	58 000
Revisjonshonorar	-	6 000
Forretningsførerhonorar	40 000	35 000
Konsulenthonorar	12 000	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	129 000	118 000
Kommunale avgifter	216 000	182 000
Kontingenter	-	-
Sum driftskostnader	**734 000**	**651 000**
Driftsresultat	476 000	452 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	13 000	11 000
Finanskostnader	371 000	261 000
Resultat finansposter	-358 000	-250 000
Årsresultat	**118 000**	**202 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	118 000	202 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-116 000	-158 000
Endring i disponible midler	**2 000**	**44 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	46 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-53 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**39 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

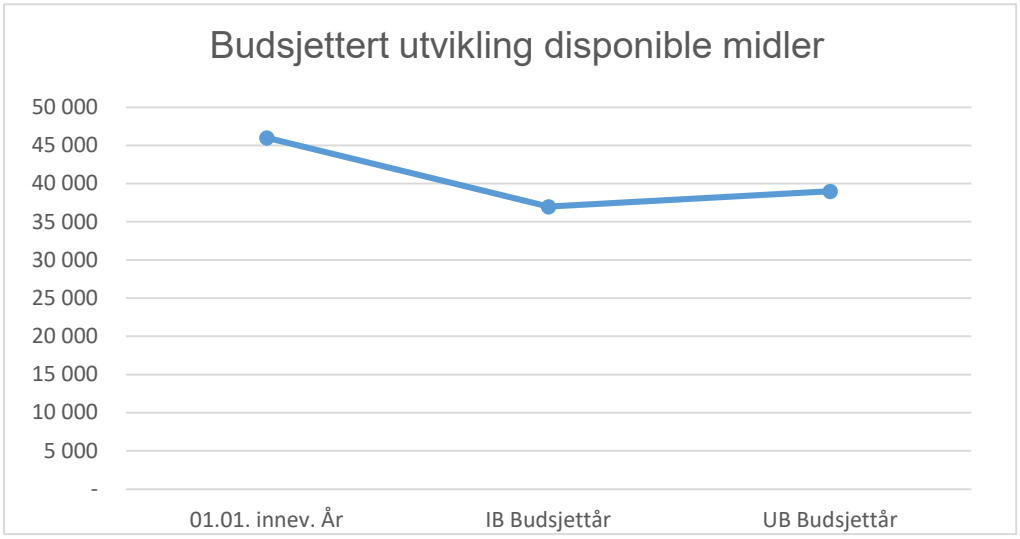
Andel felleskostnader brøk pr. seksjon pr. mnd			
Type (BRA)	**Antall**	**Forslag**	**Budsjett**
65	1	2 314	2 453
102	14	3 631	3 849
104	1	3 702	3 924
Sum	16		
Sum andel felleskostnader		**56 850**	**60 261**
Endring felleskostnader			6,0 %

Konto	**Type**	**Antall**	**Nåværende fakturering**		**Nytt budsjett/mnd**		**Budsjettår**
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		56 850	682 200	60 261	-	**723 132**
			Sum	**682 200**			**723 132**

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	**Type**	**Budsjettår**	**Innev. År**
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	116 058	158 052
3107	Kapitalinntekter renter	371 295	262 875
	Sum kapitalinntekter	487 353	420 927

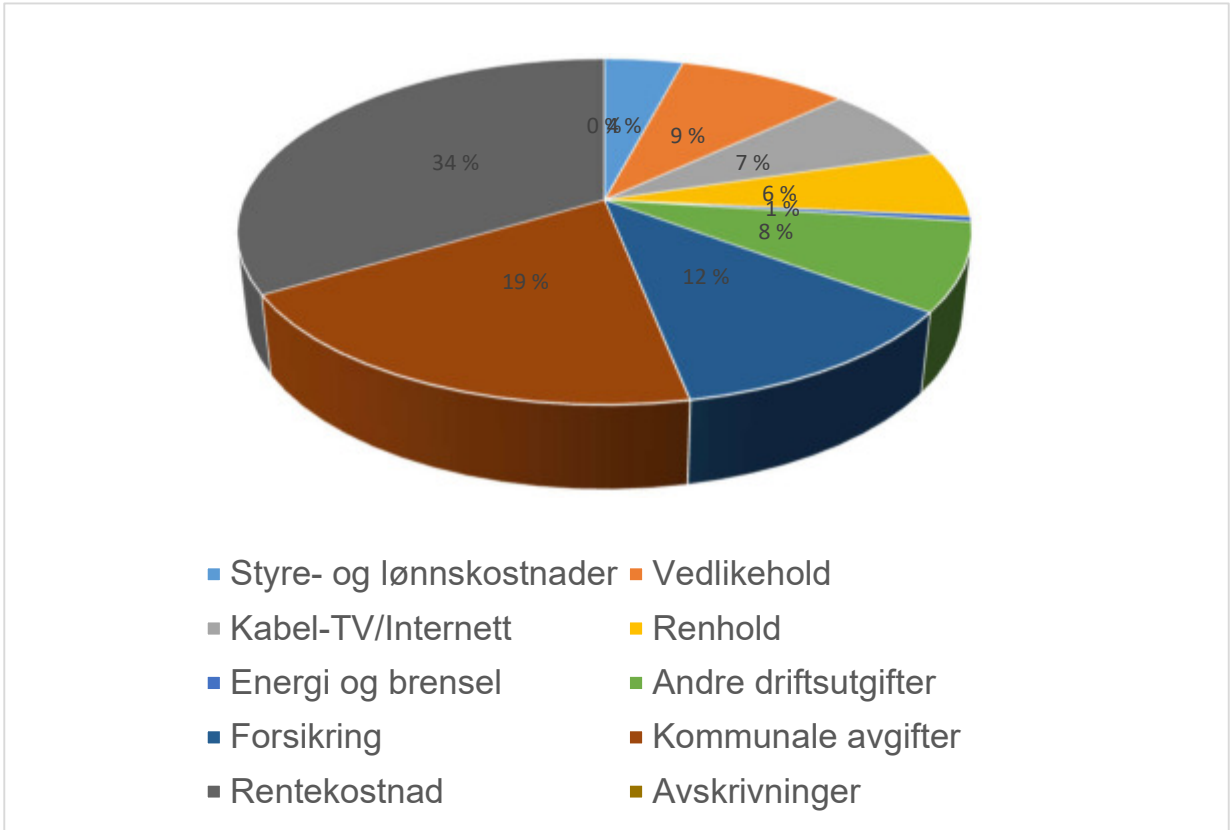


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**40 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	5 640
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**5 640**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**45 640**

Fordeling kostnader



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	20000
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**20 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0		**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	5 557		5 360	3 895		**5 557**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	215 517		182 240	151 063		**215 517**
6321	Vannavlesning	0		0	0		**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0		**0**
6340	Elektrisk energi	5 648		8 125	3 959		**5 648**
6341	Propan	0		0	0		**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0		**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0		**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0		**0**
6350	Gass	0		0	0		**0**
6360	Renhold	68 412		65 000	47 952		**68 412**
6361	Renhold inneareal	0		0	0		**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0		**0**
6410	Leie inventar	0		0	0		**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0		**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0		**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0		**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0		**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0		**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	213		0	149		**213**
6450	Inventar	0		0	0		**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0		**0**
6551	Datautstyr	0		0	0		**0**
6560	Rekvisita	0		0	0		**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0		**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 000	20 000	0	31 802		**20 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0		**0**
6602	VVS	0		0	0		**0**
6603	Elektro	0		0	0		**0**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0		**0**
6605	Heiskostnader	4 133		2 500	2 897		**4 133**
6607	Driftsmaterialer	0		0	0		**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0		**0**

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	9 760	15 000	0	6 841		**15 000**
6610	Leie vaktmester	29 121		44 000	20 412		**29 121**
6611	Malingsarbeid	0		5 000	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	529		15 000	371		**529**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0		**0**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	729		0	511		**729**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	0		6 432	0		**0**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	3 481		1 920	2 440		**3 481**
6705	Honorar forretningsførsel	39 885		35 000	27 957		**39 885**
6706	Honorar konsulent	12 127		0	8 500		**12 127**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	19 493		10 000	13 663		**19 493**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	30 846		5 000	21 621		**30 846**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	112 253	80 000	76 168	78 682		**80 000**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	0		0	0		**0**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	0		0	0		**0**
7500	Forsikringspremie	128 959		114 123	85 592		**128 959**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	0		4 000	0		**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		2 000	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	2 671		2 000	1 872		**2 671**
7780	Velferd	260		1 000	182		**260**
7790	Andre driftskostnader	5 386		21 000	3 775		**5 386**
	Sum	**714 977**	**115 000**	**605 868**	**514 136**		**687 964**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	46 000	37 000	39 000
Egenkapital	-4 230 062	-4 081 062	-3 963 062

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	544 683	Kortsiktig gjeld	631 906
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	4 276 003
1500	Kortsiktige fordringer	133 165	Sum gjeld	4 907 909
	Sum omløpsmidler	**677 848**	**Sum egenkapital og gjeld**	**677 848**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte forsikring	12 896
Sum finansinntekter		**12 896**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
4 900 000	DNB	4 890 691	7,65 %	371 295	116 058
	Sum rentekostnader i budsjettår		**371 295**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**371 295**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**116 058**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.76.78082
Opprinnelig lån	4 900 000
Restlån per. 01.01.	4 890 691
Rente	7,15 %
Avdrag budsjettår	116 058
Rente budsjettår	346 842
Sum kapitalkostnad	462 900
Rente ved justering	371 295

Oversikt fellesgjeld per enhet

Snr	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
2	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
3	104	0,065	318 492	630	2 015	2 645
4	65	0,041	199 058	394	1 259	1 653
5	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
6	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
7	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
8	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
9	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
10	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
11	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
12	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
13	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
14	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
15	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
16	102	0,064	312 367	618	1 976	2 594
Sum	**1 597**	**1,000**	**4 890 691**	**116 058**	**371 295**	**487 353**

INFO OM IN-LÅN

Gildberg, Karen Cecilie

Åsaveien 11 A
0362 OSLO

Leilnr : 179-1-008 Tromsø, 26.05.2025

INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL GJELD I 179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11

Dersom du allerede har nedbetalt din andel gjeld, eller ikke ønsker å foreta en innbetaling, så kan du se bort fra denne henvendelsen.

179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11 og Agio Forvaltning har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld i boligselskapet. Dette betyr at du som hjemmelshaver nå har muligheten til å nedbetale hele eller deler av din andel av fellesgjelden.

Innbetaling kan gjøres 2 ganger pr. år, da henholdsvis til finansieringsforetak pr. juni eller desember hvert år, inntil fellesgjelden er nedbetalt.

Hvis du trenger opplysning om din restgjeld og/eller ønsker å foreta en individuell innbetaling kan du kontakte oss på mail janne@agioforvaltning.no.

Vennligst oppgi følgende i emnefeltet: IN betaling – **179 - Eierseksjonsameiet Åsaveien 11**

Frist for å melde ønske om innbetaling av fellesgjeld er 10.06.2025. Faktura for innbetaling av beløpet vil da bli utstedt med betalingsfrist 20.06.2025.

Agio Forvaltning håndterer individuell nedbetaling mot et administrasjonsgebyr på kr 583,- inkl. mva. for hver innbetaling. Dette faktureres hjemmelshaver på samme faktura som innfrielse av andel gjeld.

Med vennlig hilsen

Agio Forvaltning AS

VEDTEKTER

VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Åsaveien 11

tilpasset og vedtatt i sameiermøte 27.04.2000 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 med endringer av 05.06.2020, 25.04.2022 og 30.05.2022

§ 1 Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215 bnr. 10 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Salg av seksjon skal meddeles styret til registrering senest 14 dager før innflytting/overtakelse.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret på forhånd og minst 14 dager før leietaker skal flytte inn. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Utleier plikter å informere leietaker om husordensreglene.

§ 4 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Seksjonseierne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder balkonger, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdører. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte vinduer og balkongdører dersom de er i så dårlig forfatning at utskifting er nødvendig for å unngå skade på bygning eller utgjør sikkerhetsrisiko. Styret skal uansett konsulteres før utskifting finner sted og skal godkjenne materialvalg, utseende og farger ved utskiftning og utvendig vedlikehold.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene inkludert styreleder og eventuelle varamedlemmer tjenestegjør i to år, mens styreleder velges for ett år av gangen.

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseier e som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styre- og varamedlemmer blant seksjonseierne
- valg av revisor.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 15 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR ÅSAVEIEN 11, 0362 OSLO

1. Alle beboere er ansvarlige for generelt vedlikehold av gården. Skifte av lyspærer, strøing, feiing, etc. er alle beboeres oppgave.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trappeavsatser, korridorer, felles kjellerrom, loftsrom, portrom samt bakgård må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne, med unntak av sykler i sykkelstativ og barnevogner/rullatorer som brukes aktivt av beboerne. Slikt må oppbevares i egen kjeller, bod eller leilighet. Dette blant annet utefra hensyn til frie rømningsveier ved en eventuell brann, samt estetiske hensyn.

3. Port og felles inngangsdør skal alltid være låst. Det anmodes om at man grunnet fare for innbrudd gjerne åpner ytterdør manuelt, i stedet for elektronisk, om man ikke har mye å bære på.

4. Levende lys/fakler er forbudt i alle oppganger og inngangspartier. De kan brukes utenfor porten/døren ut mot gaten i god avstand fra veggen. Bruk av lys eller fyrstikker er forbudt i fellesområder, også eksempelvis ved fest på loftet. Dette grunnet brannfare.

5. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter beboeren å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes etter styrets anvisning. Det er forbudt å lufte matos ut i baktrappen.

6. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det.

7. Knuste vindusruter i kjellerbod eller loftsbod plikter beboeren omgående å erstatte med nye.

8. Søppel, byggmateriale, avfall fra oppussing, juletrær, etc. skal ikke oppbevares i bakgården eller i fellesarealer; og det skal fjernes umiddelbart (eventuelt bestille container, oppbevare i egen bod, etc.)

9. Søppel- og papirkassene i bakgården må ikke overfylles. Papir/papp fra flytting, oppussing, innkjøp av møbler, etc. skal ikke kastes i papirkassene i bakgården. Beboerne må selv sørge for å fjerne dette på annet vis.

10. Hver beboer plikter ved behov og etter liste å gjøre rent i baktrapp.

11. Det oppfordres til å vise hensyn når man pusser opp, eksempelvis ved å overholde nattero, og å vaske trappeoppgang jevnlig. Styret skal informeres i forkant ved større oppussing.

12. Banking og lufting av tepper, tøy, sengeklær med videre må kun foregå i bakgården, og ikke være til unødig sjenanse for omgivelsene.

13. Mellom kl 23 og 7 skal det ikke støye fra leilighetene. Skal man ha fest støyende selskap, skal beboerne i oppgangen informeres på oppslagstav forkant. Man oppfordres til ikke å ha støyende nachspiel, og generelt vise he ved ikke å ha høy bass, la vinduer og terrassedør stå åpne sent med mer. Får naboklage skal man hensynta dette, gitt at dette er rimelig.

14. I den kalde årstiden plikter beboeren å holde de rom hvor det er vannledningsr avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Dette er vesentlig for å unngå lekkas

15. Beboerne har ikke adgang til å skru av hovedvannkranen uten tillatelse fra st det konkrete tilfellet, der beboerne advares skriftlig minst to dager på forl Dersom dette ikke oppfylles, er man erstatningsmessig ansvarlig for event skader på oppvaskmaskiner, vaskemaskiner med mer.

16. Eier av hver seksjon er ansvarlig for skader man påfører øvrig eiendom oppfordrer beboerne/eierne til å ha innboforsikring.

17. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne sne og is på denne. dette ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som måtte oppstå.

18. Styret oppfordrer alle utleiere til å ha utkastelsesklausul som et tilleg standardkontrakter for utleie, slik at man enkelt kan kaste ut utleiere som betaler, støyer unødig med mer.

19. Beboerne blir erstatningsmessig ansvarlig for enhver skade som oppstår som av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Bebc er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av beboerens huss leietager, fremleietager eller andre personer som beboeren har gitt adgai leiligheten eller eiendommen for øvrig, ref. husleieloven.

20. Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som måtte bli fastsa styret.

Oslo, 25 juni 2009

ÅSAVEIEN 11 SAMEIE

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Helene Skare
ÅSAVEIEN 11A

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517319
8694833

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 10

Vi viser til bestilling av 20250818 for ÅSAVEIEN 11A.

GNR. 215 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.02.1903.

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

1048 m²

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

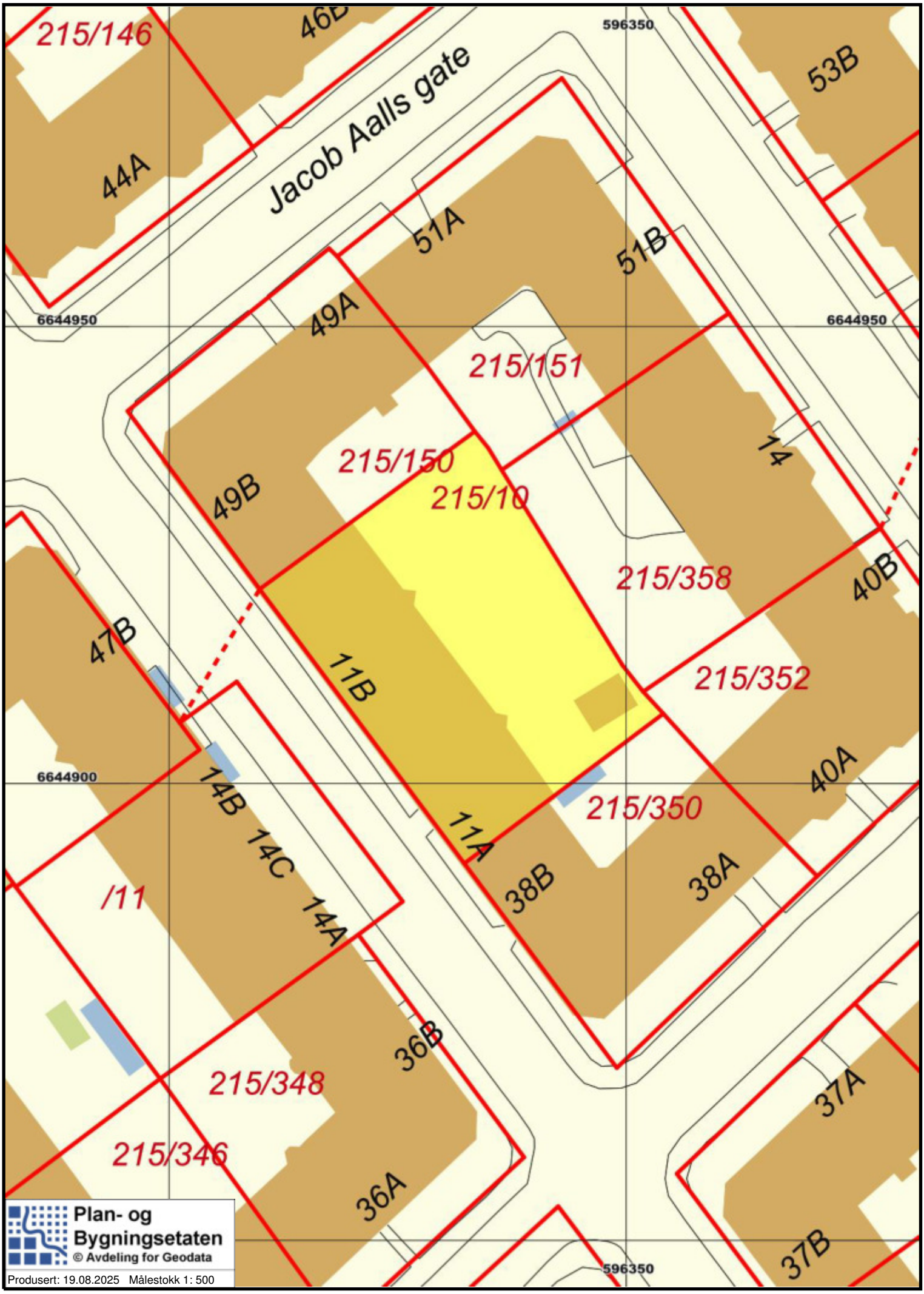
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

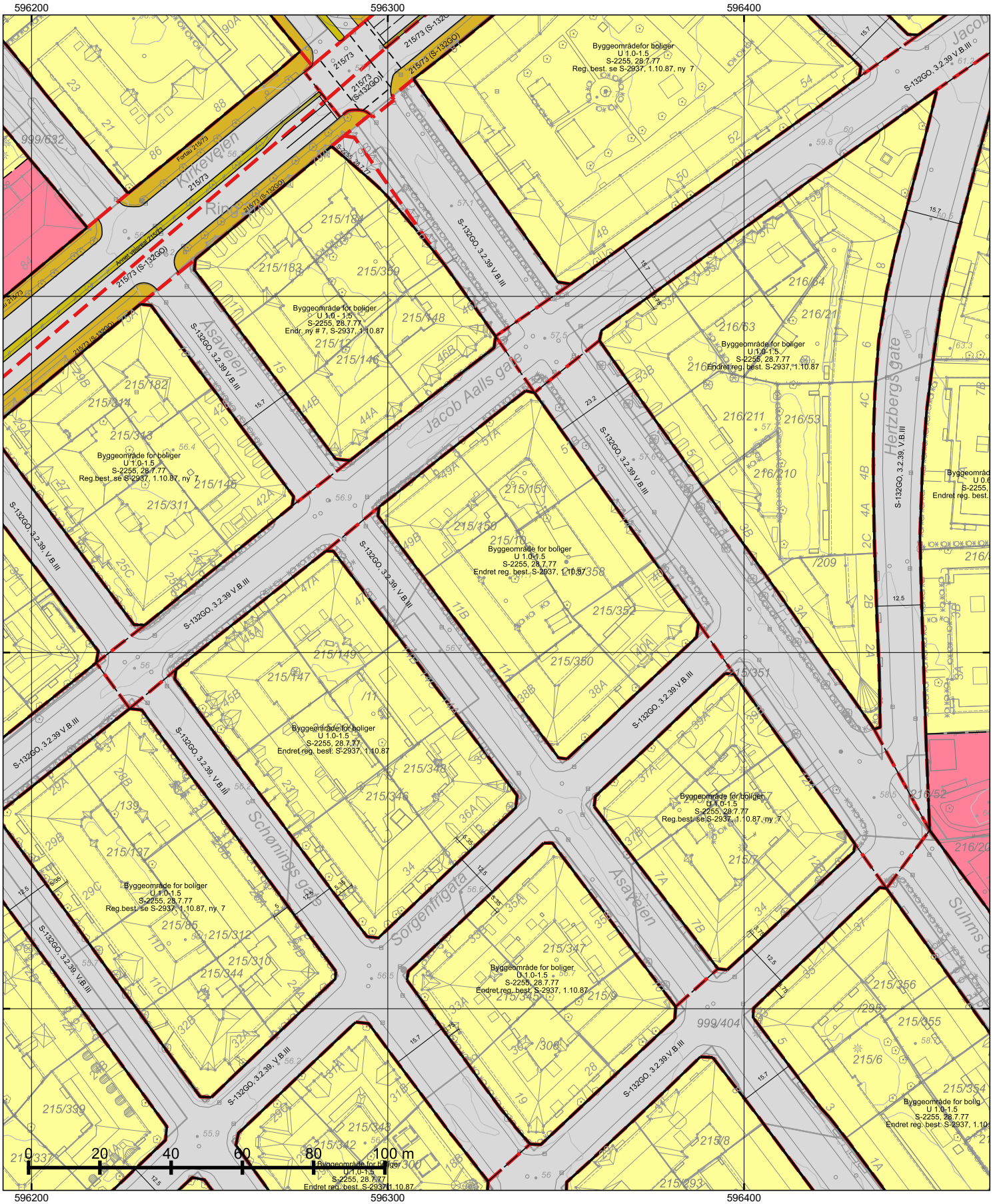
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


215/146
46B
596350
53B
Jacob Aalls gate
44A
51A
51B
6644950
6644950
49A
215/151
215/150
215/10
49B
14
215/358
40B
47B
11B
215/352
6644900
14B
14C
14A
40A
215/350
11A
38B
38A
/11
36B
215/348
37A
215/346
36A
37B
596350
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.08.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART OG BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

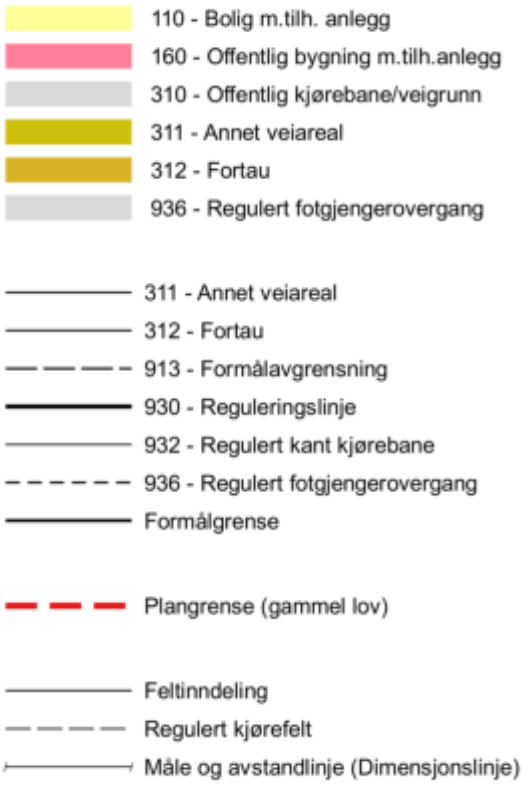
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

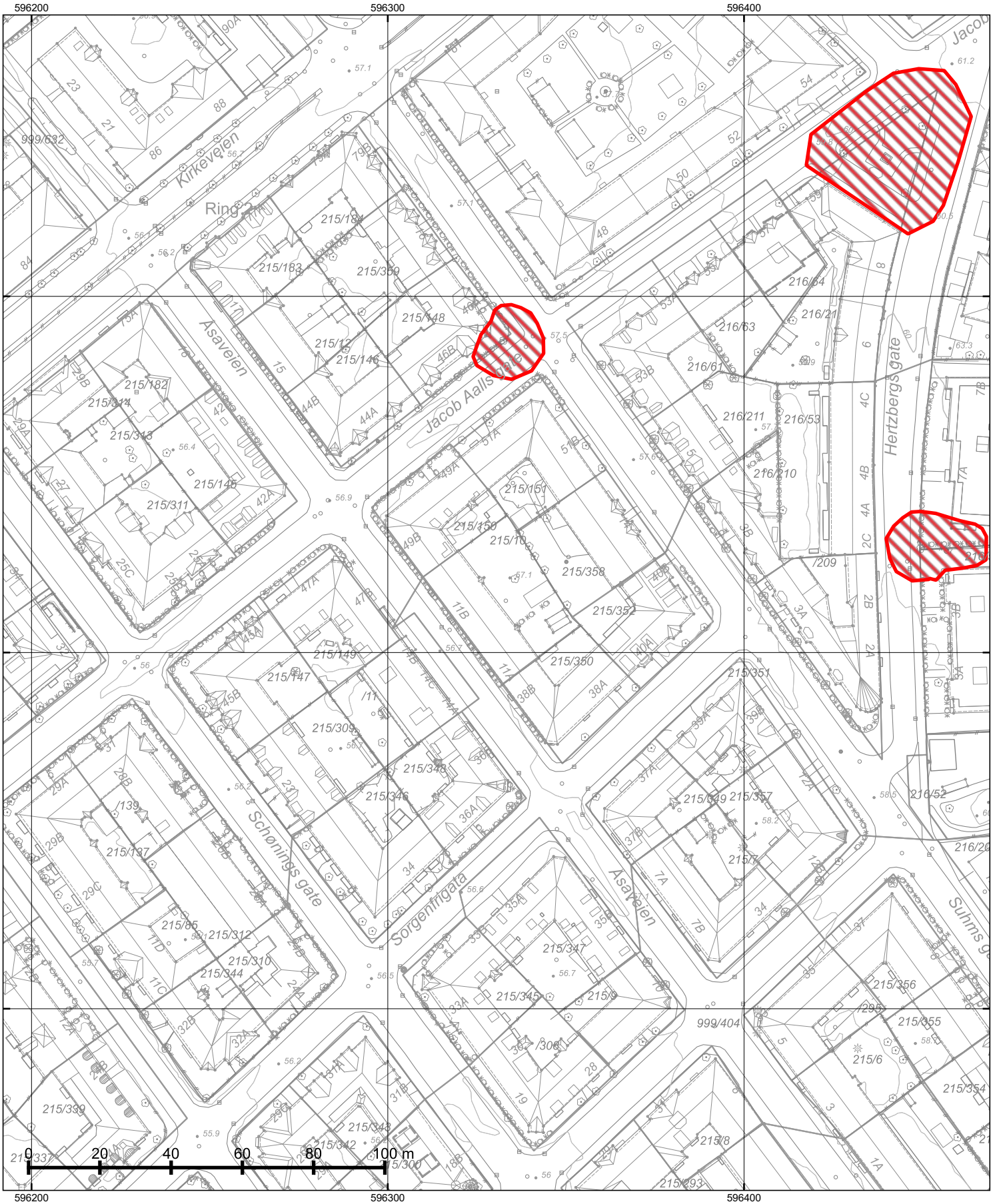
PlottID/Best.nr: 330298/ 86517319
Deres ref.: 63733/ HELSKA
Adresse: ÅSAVEIEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/10

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

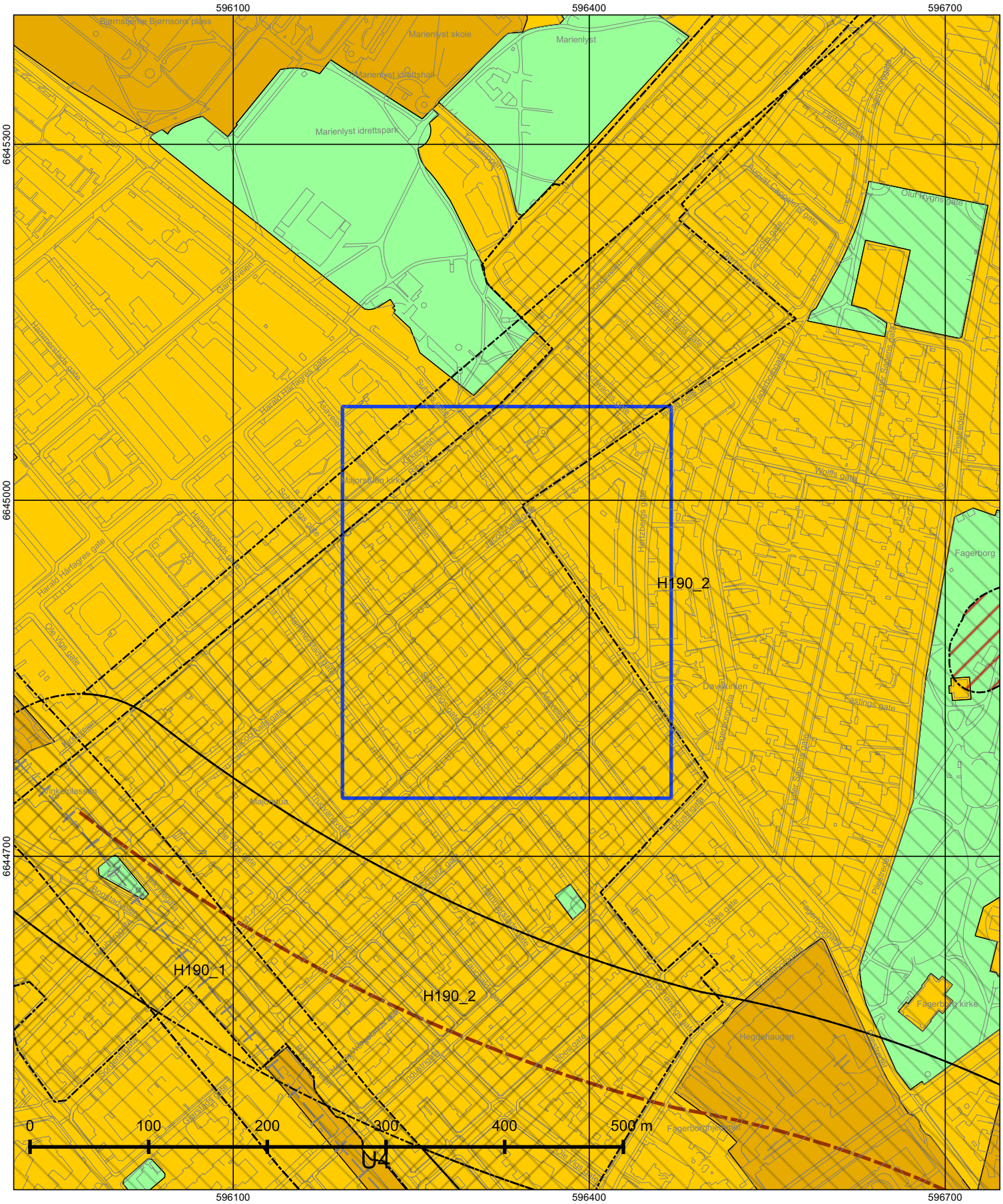
Dato: 20.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330298/ 86517319
Deres ref.: 63733/ HELSKA
Adresse: ÅSAVEIEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/10

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330298/86517319
Deres ref.: 63733/ HELSKA

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



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

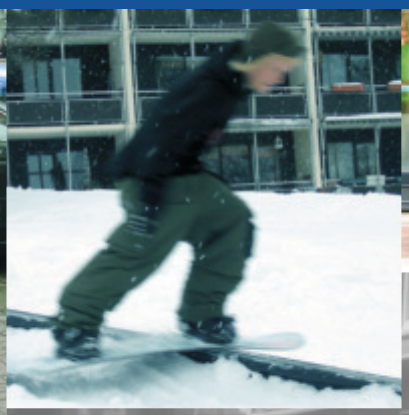
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

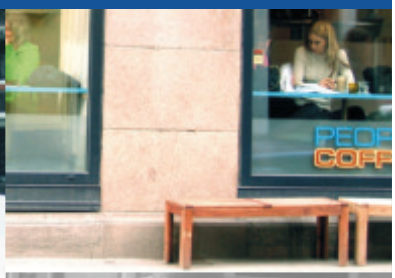
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

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

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

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

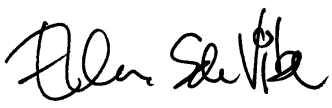
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre 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 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

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

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

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

R5.1e Samarbeid og medvirkning

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

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

§ 5.2 Torg/plass

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

R5.2 Retningslinjer for tiltak

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

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

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

Innenfor annen overordnet møteplass kan 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.

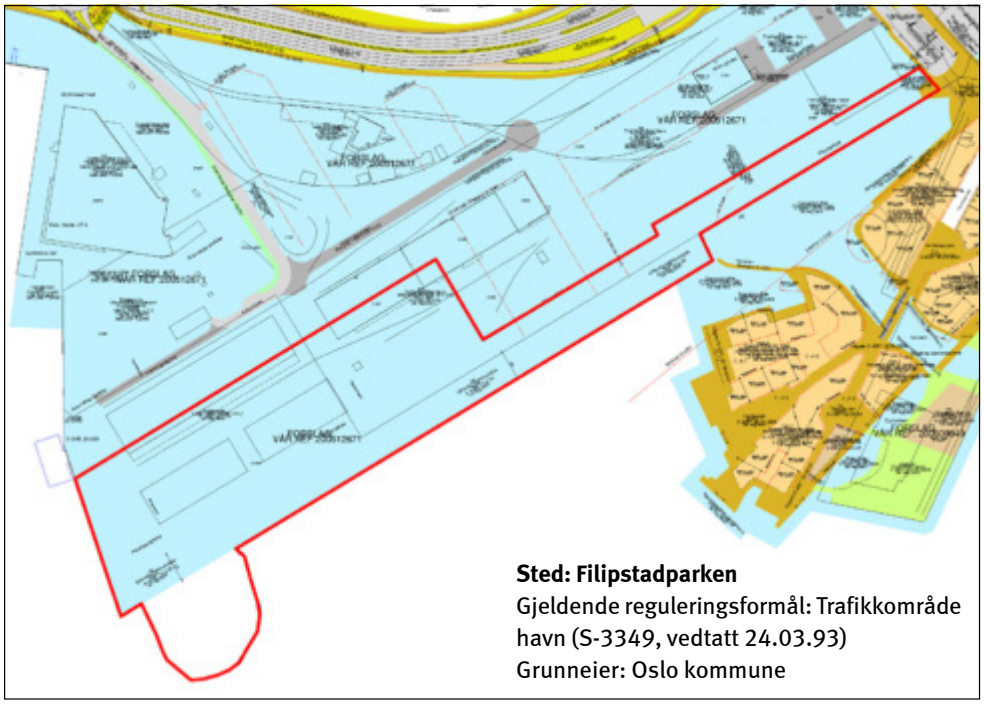
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

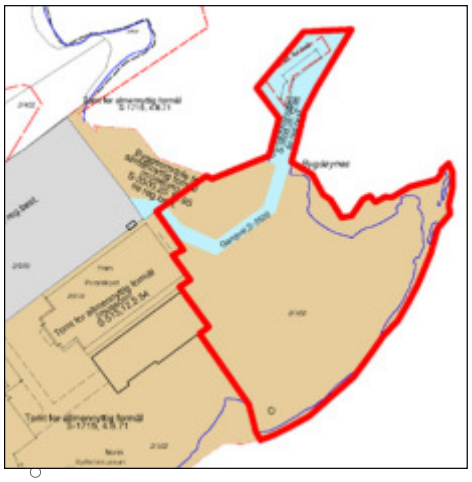
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

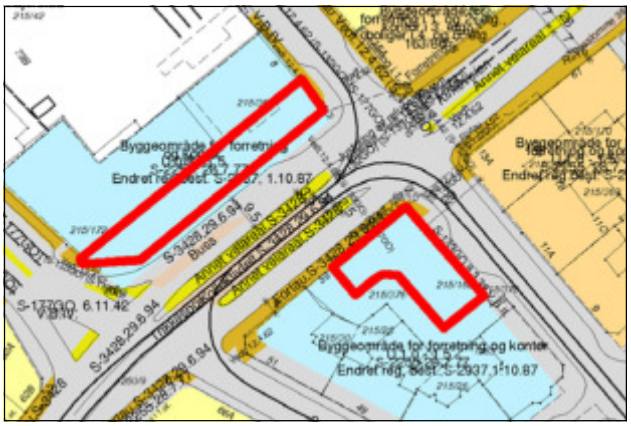


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



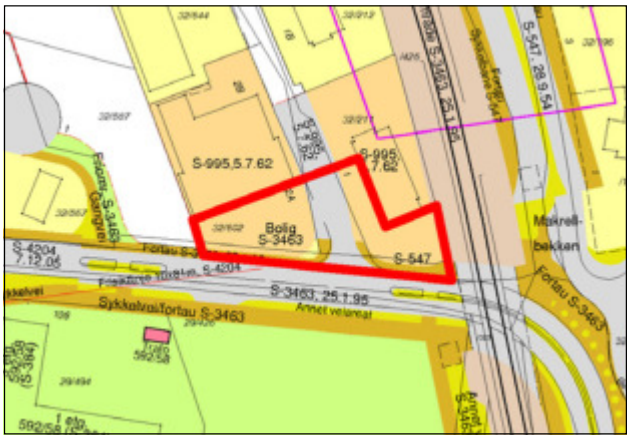
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

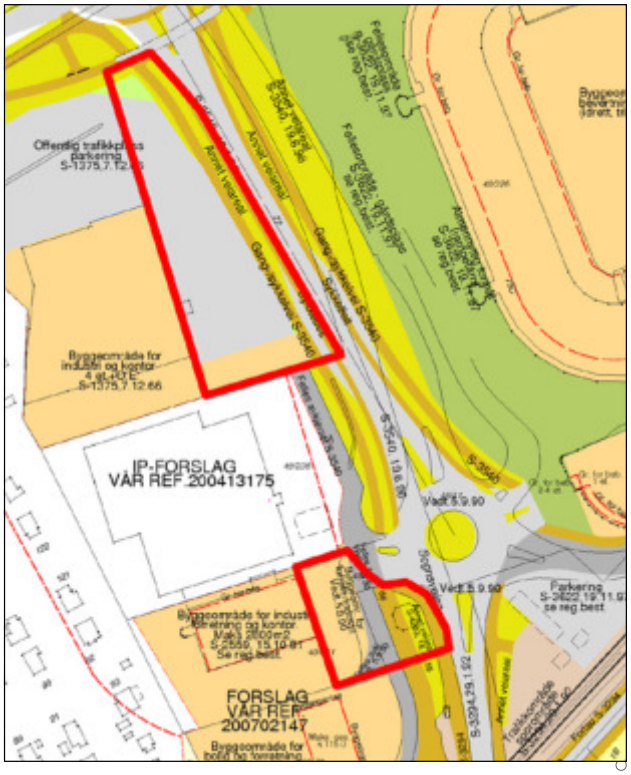
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

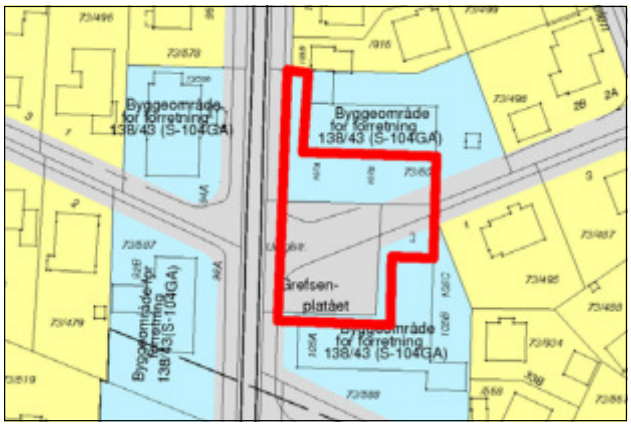


Bydel Nordre Aker

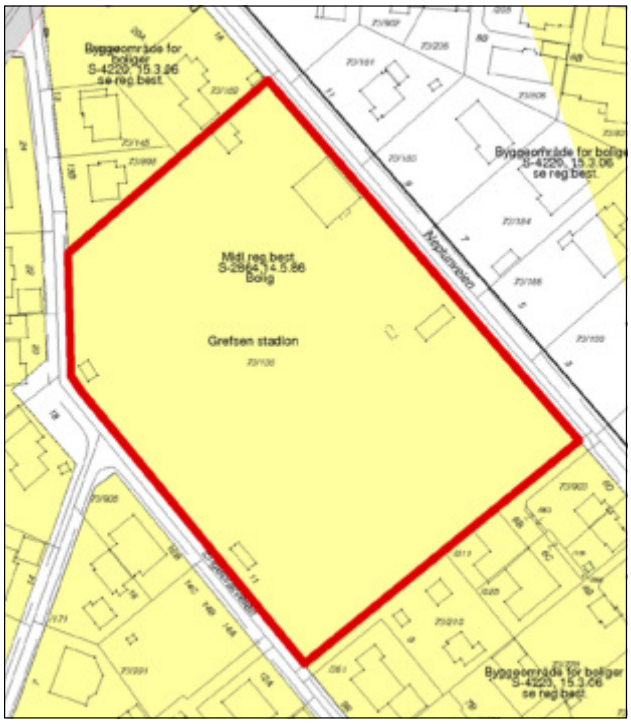
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



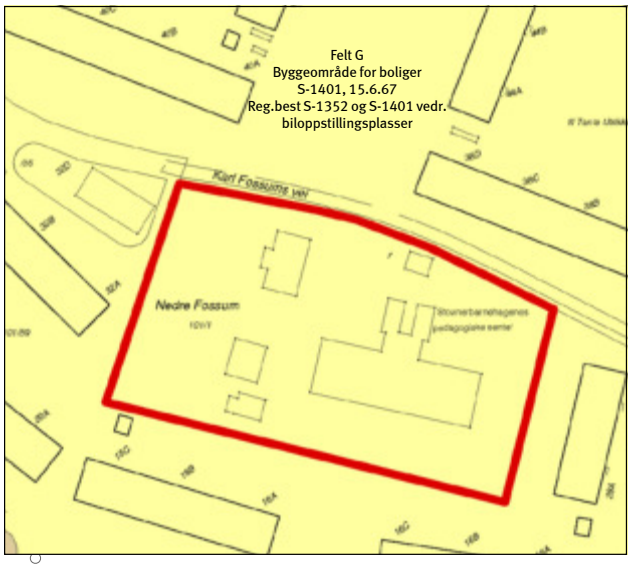


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

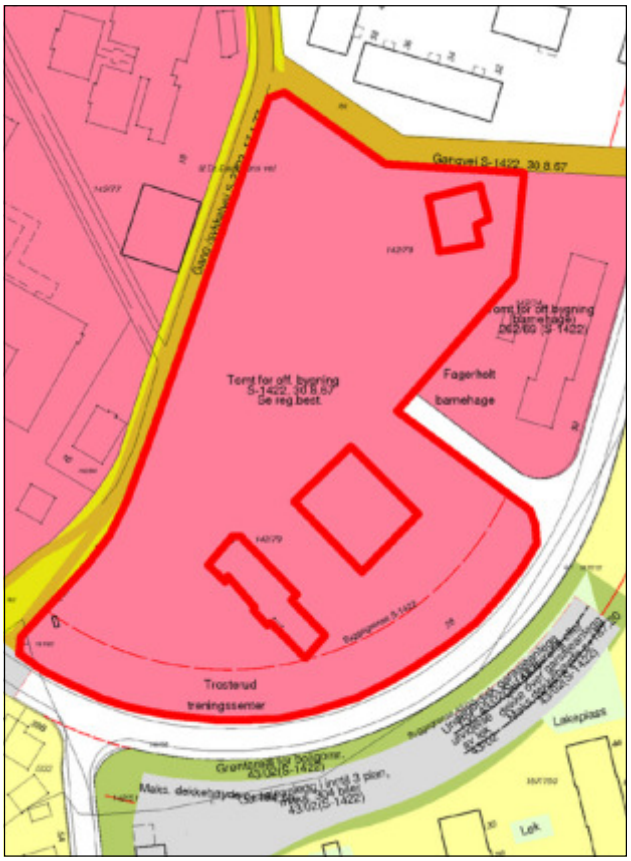
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

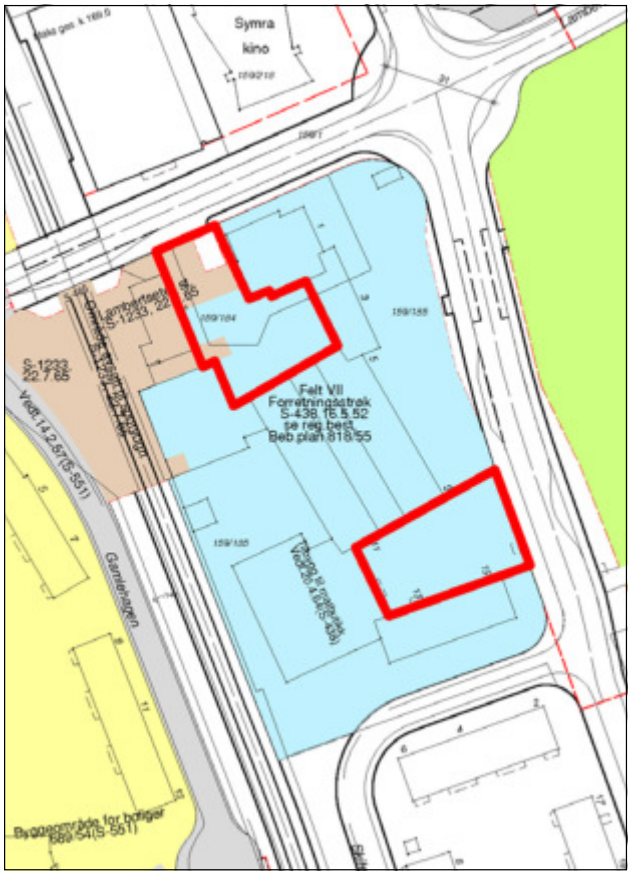
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for 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	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/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	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

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

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

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

Planens innhold

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

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

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

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

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

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

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

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

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de 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.

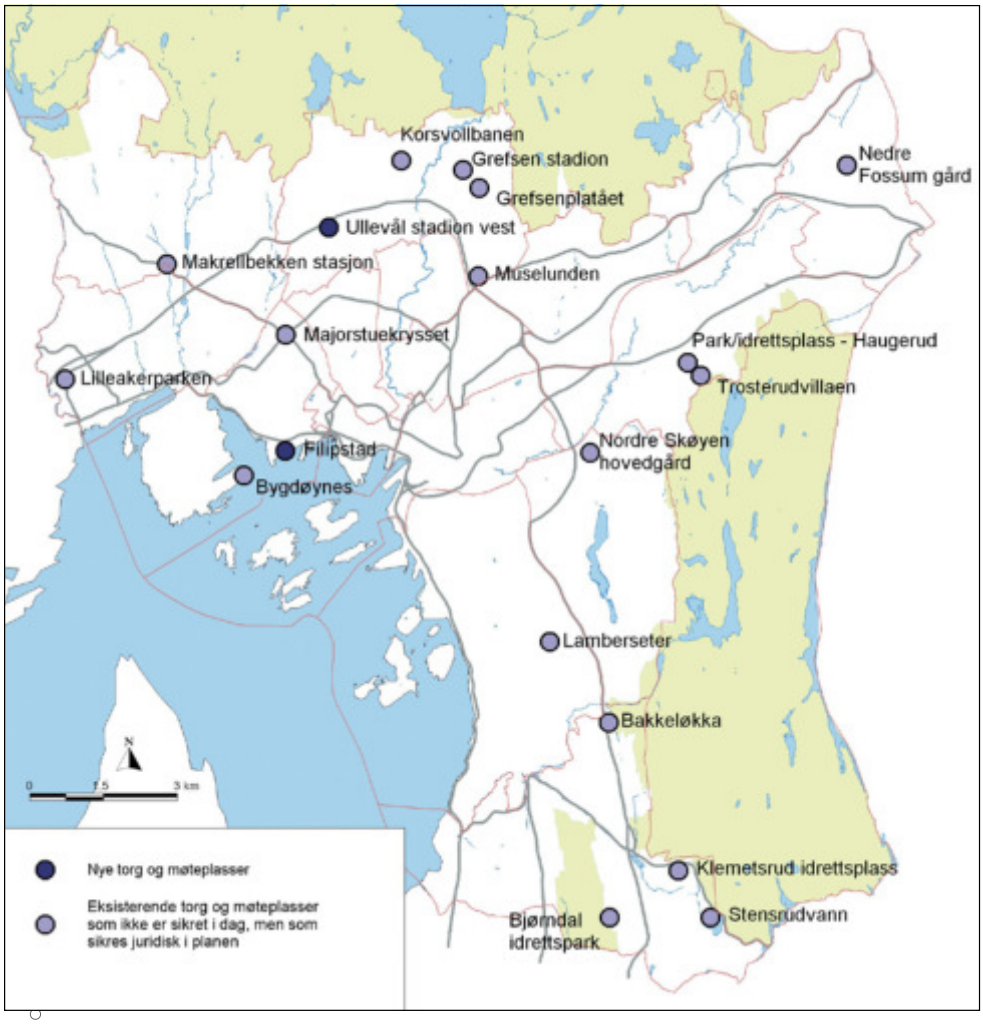
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 Dobloug løkka.

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



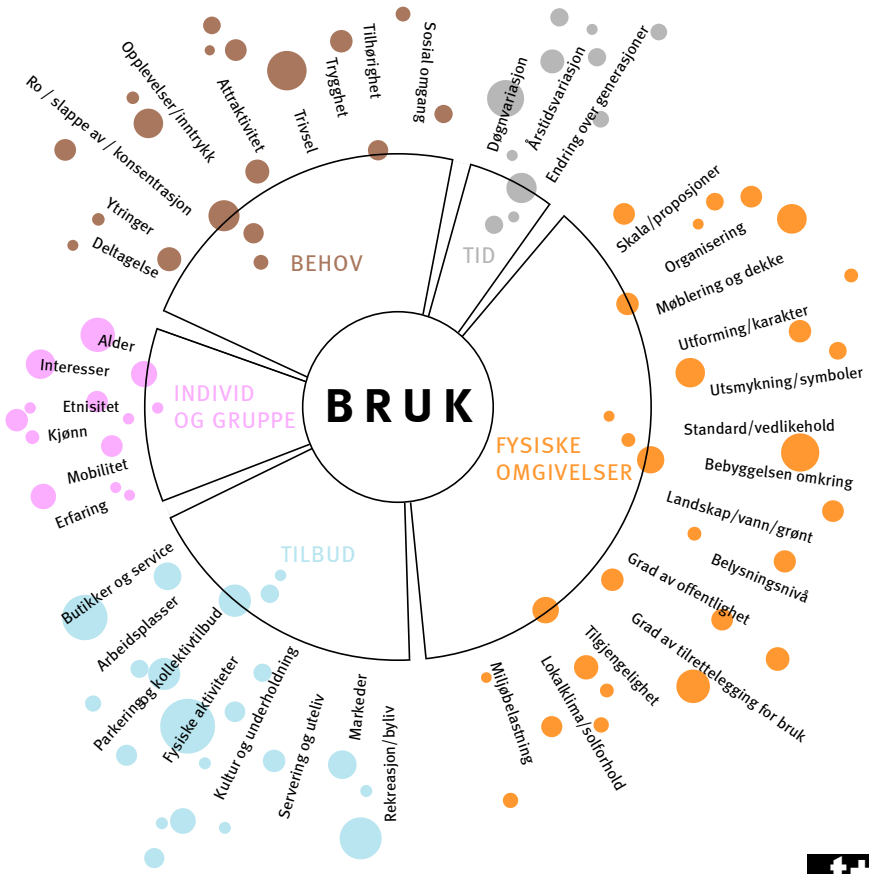
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

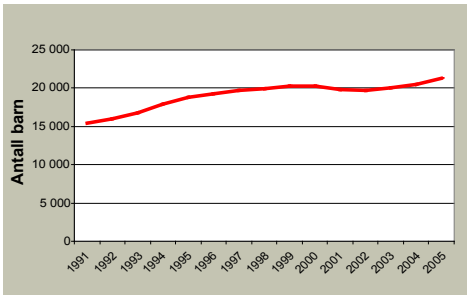
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



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

Nye behov

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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



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



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

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



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



IDENTITET OG TILHØRIGHET

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

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

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



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

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

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

DEN FLERKULTURELLE BYEN

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



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

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

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

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

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

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

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

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

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





PLANSTRATEGI

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

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

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

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

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

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

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

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

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

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

Å iaktta og være deltagende

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

Trygghetsfølelsen er viktig

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

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

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

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

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

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

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

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

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

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

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

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



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og 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.

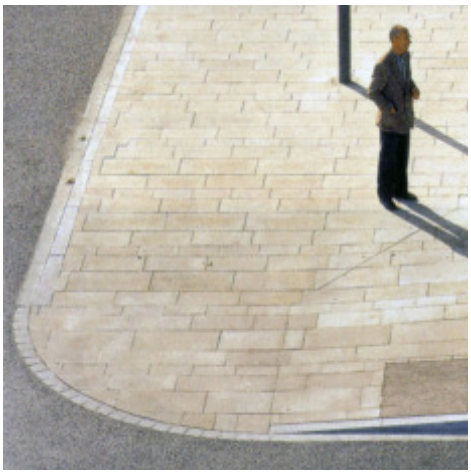
UNIVERSELL UTFORMING

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.

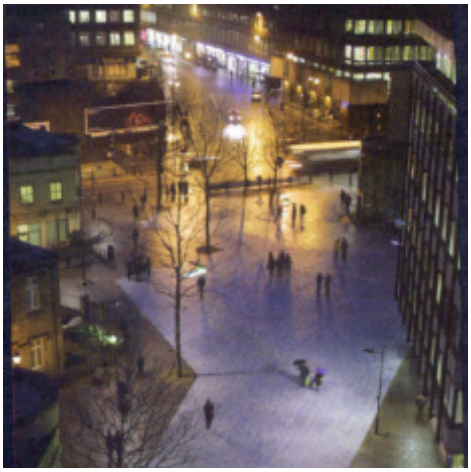
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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 utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til 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.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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.



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

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

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Fløⱪ, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsaveien 11A
Gnr. 215 Bnr. 10 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0368

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10
E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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

Notater

Notater