VÆKERØVEIEN 22D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 07.06.2025

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Energiattest

Vedtekter

Infoskriv Sameier

Innkalling ord. årsmøte 07.05.25

Protokoll ord. årsmøte 20.03.2024

Protokoll ord. årsmøte 07.05.25

TotalInnkalling

SignertProtokoll

Informasjon fra forretningsfører

S-4220

S-5058

Reguleringskart

Områdeanalyse

KDP-17

Arealbekreftelse

Byggetegninger

Byggetegninger 2.

Byggetegninger 3.

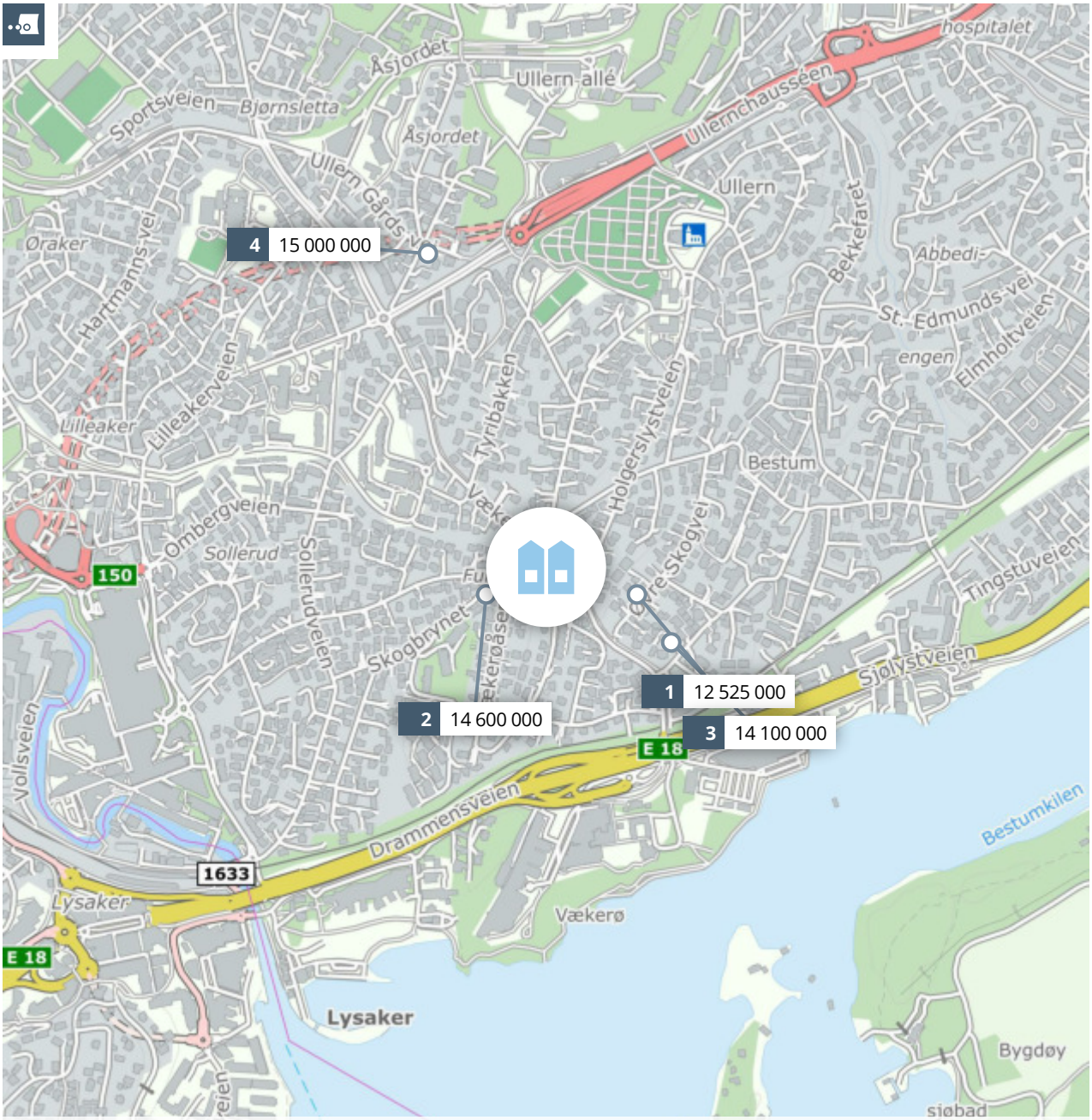
Ferdigattest

Ferdigattest

Vedlegg til vedtekter Bruksrett

Losøre og tilbehør

MEGLERS VERDIVURDERING 07.06.2025



Meglers verdivurdering

VÆKERØVEIEN 22 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 07.06.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 22 D, 0282 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 7 BNR 113 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESTUM

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	99 315
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	6 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 325
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Skogvei 25 115 m² 1990 1 735 m² 2 sov	03.06.2025	11 950 000	**12 525 000**	0	12 525 000	**108 913**
2 Skogbrynet 45 142 m² 1950 524 m² 3 sov	12.03.2025	12 900 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**102 817**
3 Nedre Skogvei 21 160 m² 2020 - m² 3 sov	18.04.2023	14 190 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**88 125**
4 Hoffsjef Løvenskiolds vei 1 L 161 m² 2022 1 824 m² 3 sov	29.08.2023	14 500 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**93 168**

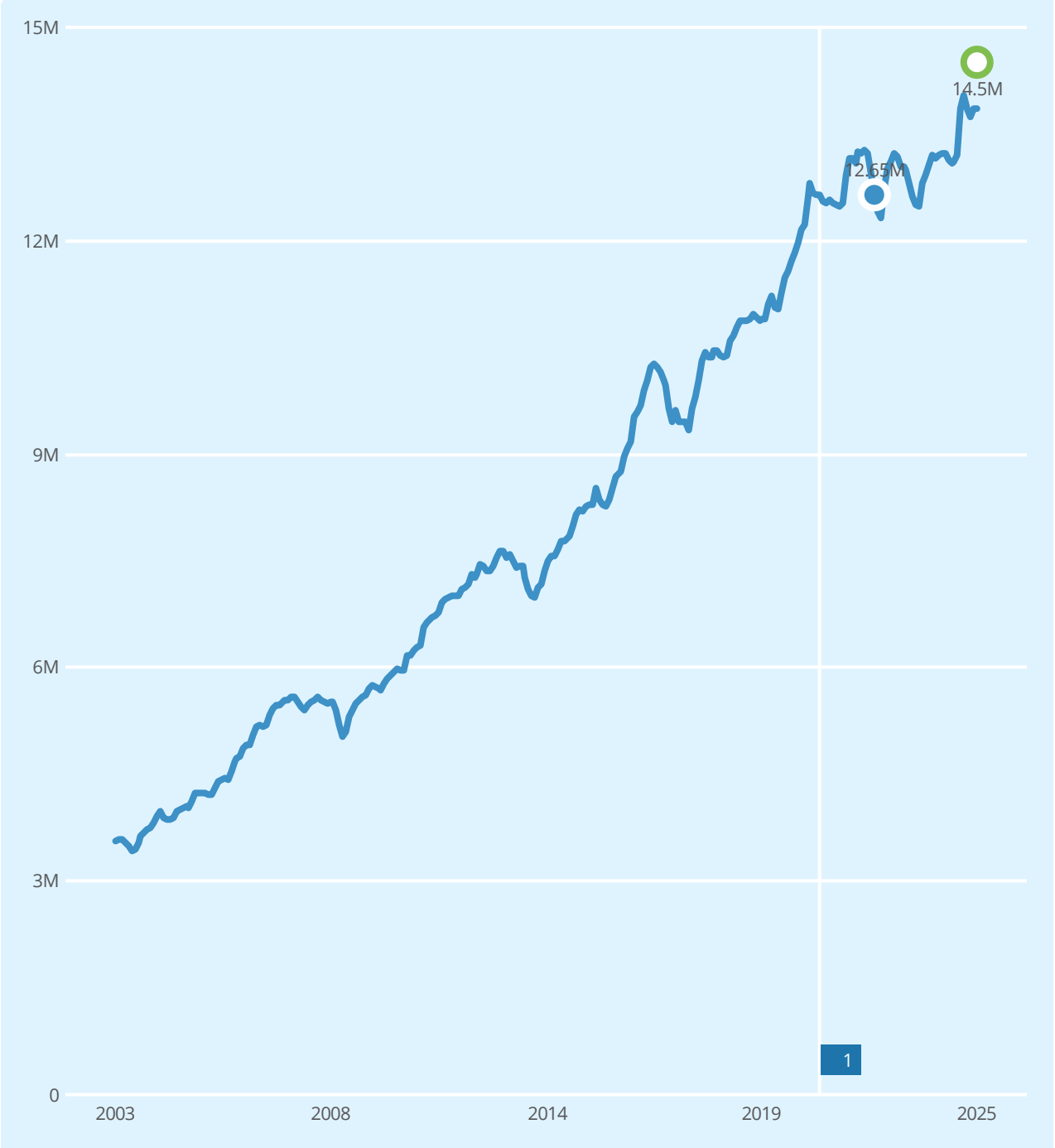
Påkostet rekkehus fra 2022 med høy standard, store vindusflater og flott lysinnslipp. Boligen er arkitekttegnet av R21 og preges av stilrene materialvalg, eikegulv, to bad og eget vaskerom. Tredje etasje har store, fleksible rom og egen stue. Skjermet hage med ettermiddagssol, morgensol på andre siden med privat uteplass. Perfekt for barnelek og rolige kvelder. Beliggende i et stille og tilbaketrukket område med kort vei til trikk, tog, matbutikk og CC Vest. En moderne bolig med det lille ekstra.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.10.2022		18.10.2022	-	12 650 000	-	12 650 000

Rekkehus til salgs i Ullern bydel nå

7
rekkehus til salgs

13.8M
13.4M
12 771 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Rekkehus solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

14
rekkehus solgt

11.8M
11 675 000 Prisantydning i snitt
11 604 000 Salgspris i snitt
11.5M

Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

99 315 Vækerøveien 22 D
Totalpris 14 500 000

83 260 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

72 432 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250327

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Njaal Hestdal	Heidi Mette Langseth

Gateadresse
Vækerøveien 22D

Poststed	Postnr
Oslo	0282

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

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: 6250327

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Entreprenør utbedret høst 2024 lekkasje i felles garasjeanlegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak: Entreprenør utbedret taktekking ved takvindu i 3. etg ca. 14 dager etter overtagelse.

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: Kontroll av el-anlegg 25.05.2023. Alle avvik utbedret 2023.

Filer

El-tilsyn sak avsluttet.pdf

Tilstandsrapport EL.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: 6250327

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

Beskrivelse: 3 nye rekkehus med byggestart estimert vinter 2025 i Vækerøveien 20. De nye husene blir en del av sameiet Vækerøveien 20-22.

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

Beskrivelse: Sameiet har reklamert til utbygger på vannoppsamling i gressplen ved regnfall. Gjelder kun fellesområder.

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: 6250327

Tilleggskommentar

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: 6250327

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Njaal Hestdal	1e92cb11861eedfb6069df cbd45e8b2cf01f680c	26.05.2025 15:36:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Langseth	a256a8b0ae4041b897fd9 a3ec70d931a7ceecf29	26.05.2025 15:37:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250327

- → 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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Rekkehus

Vækerøveien 22 D, 0282 OSLO

OSLO kommune

gnr. 7, bnr. 113, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 07.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1684 **Referansenummer:** KA1417

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilgihet over 3 etasjer fra 2022. Byggets bærende konstruksjon og etasjeskiller er i trè og stål.
Yttervegger er forblendet med stående bordkledning. Taket er tekket med stålplater/shingel.
1. etasje har en takhøyde på 245 cm å består av: Entrè, gang, bod, kjøkken og stue.
Det er også 2 plattinger belagt med betongheller i 1 etasje.
2. etasje har en takhøyde på 240 cm å består av: 2 soverom, 2 bad, vaskerom og walk-in-garderobe.
3. etasje har skråtak å består av 2 soverom, loftstue og teknisk bod.
Det er også en parkeringsplass og bod på 6 kvm i garasjeanlegg.
Det er ingen avvik som gir TG 2/3.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Saltakkonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater og shingel/takpapp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Veggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning utført med liggende bordkledning. Kledning er utført med musesperre og lufting bak.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Boligen har loftetasje med skråtak.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinder er utvendig beslått.
Lakkert hovedytterdør utstyrt med elektrisk dørlås og malte balkongdører i trè med 3-lags glass.
Balkongdører er utvendig beslått.
Boligen har 2 plattinger belagt med heller.
Platting med tilkomst fra stue har utsikt syd-vest og er på 17 kvm.
Platting med tilkomst fra entrè/kjøkken har utsikt syd-øst og er på 18 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater av fliser i entrè og parkett i resten av boligen.
Gulvflater er utstyrt med varmekabler/folie.
Tak/veggflater består av slette malte overflater.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og bjelkelag av trè/stål mellom øvrige etasjer. Det er målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.
Største målte avvik er i 2 etasje, her ble det målt 10 mm høydeforskjell langs gangen.
Målingene er basert på stikkprøver i 2 rom per etasje.
Isolert stålpipe som går fra 1. etasje og over tak.
Feie/inspeksjonsluke er lokalisert i teknisk rom i 3 etasje.
Det er installert peis-

Boligen har en lakkert tretrapp.
Det er montert håndløper på begge sider av trappeløp, forskriftsmessig åpning mellom spiler.
Det er ikke observert noe ufagmessig med trappen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i 2. etasje med belegg på gulv og slette malte vegg/takflater.
Det er oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk- fra toppen av dørlist er cirka 20 mm.
Det er avtrekk via balansert anlegg og tilluft via spalte under dør.
Rommet har sanitærutstyr som opplegg til vaskemaskin og servant med skyllekar av stål.
Varmtvannsbereder og rørfordelingsskap er lokalisert på vaskerom med avrenning ned på gulv (og ned i sluk).

Hulltaking inn mot vaskerom er ikke utført. Det er ikke utført fuktsøk i trèverk.
Ettersom veggene med sanitærutstyr går mot tilstøtende rekkehusleilighet, og at rørfordelingsskap er plassert i vegg inn mot soveom - så er ikke hulltaking praktisk gjennomførbart.

Bad - tilkomst fra soverom
Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett og dusjnisje. Rommet har innredning med frittstående servantbolle.
Utbygger har oversendt dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse. Dette i form av bilder og sjekklister.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Membran/slukmansjett er synlig under klemring.
Det er fremlagt dokumentasjon over utførelse i form av bilder og sjekklister.
Dokumentasjonen bekrefter faglig god utførelse.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot våtsonen går mot yttervegg eller bad i tilstøtende rom.

Bad - tilkomst fra gang
Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett og dusjnisje. Rommet har innredning med nedfelt servant. Utbygger har oversendt dokumentajson som bekrefter faglig god utførelse i form av bilder og sjekklister.
Rommet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert anlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot våtsonen går mot yttervegg eller bad i tilstøtende rom.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken fra 2022 med kompakt laminat benkeplate og slette fronter. Kjøkkenet har en underfestet stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til forsert avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) (Sanipex rør i rør system). Rørene er besiktiget i rørskap som er lokalisert på vaskerom (med sluk). Avrenning fra rørskap ned på gulv og ned i sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap. Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder og sjekklister som bekrefter faglig god utførelse av systemet.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har ventilasjon via balansert anlegg. Ventiler er lokalisert i alle rom for varig opphold i tillegg til bad, kjøkken og innvendig boder.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom (med sluk).

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er utstyrt med brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell.
Kilde: Prospekt fra leiligheten ble solgt - utbygger forklarer byggemåte.
Dreneringen er fra 2022.
Takrenner er tilkoplet drensrør slik at vann blir drenert vekk fra bygningens fundament.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terrenget rundt bygningen er flatt/tilnærmet flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

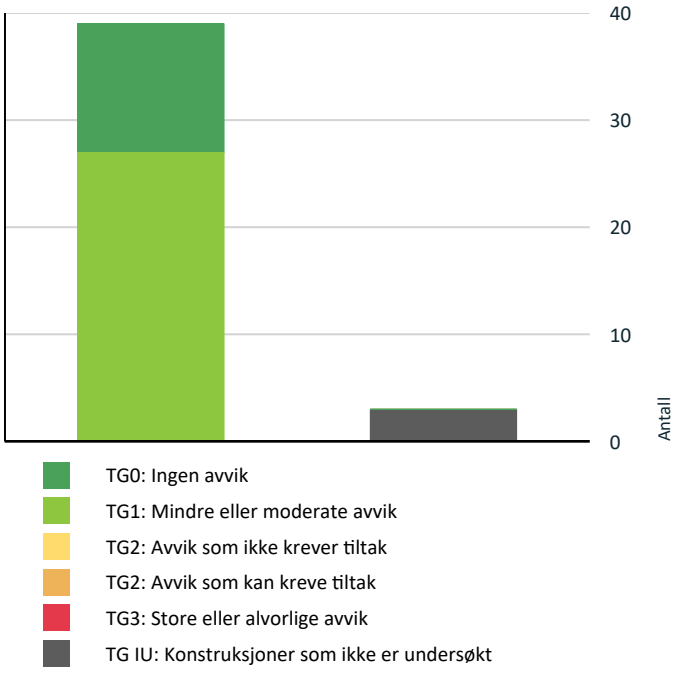
Rekkehus

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

Tegninger er fremvist og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

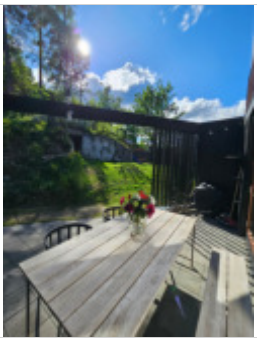
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad - tilkomst fra soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad - tilkomst fra gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Rekkehusleilighet med høy standard.

Vedlikehold
Boligen har generelt lite/ingen behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning utført med liggende bordkledning. Kledning er utført med musesperre og lufting bak.

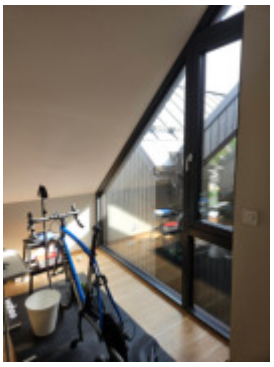
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført med A-takstoler i tre. Boligen har loftetasje med skråtak.

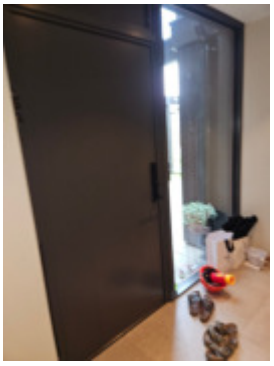
TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinder er utvendig beslått.



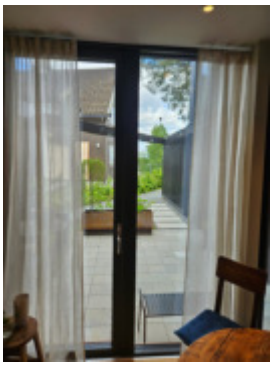
TG 1 Dører

Lakkert hovedytterdør utstyrt med elektrisk dørlås og malte balkongdører i trè med 3-lags glass.
Balkongdører er utvendig beslått.



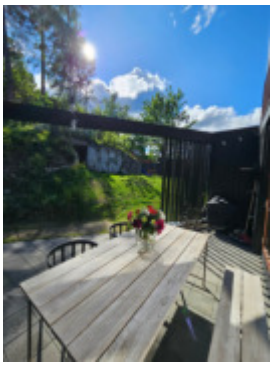
Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 plattinger belagt med heller.
Platting med tilkomst fra stue har utsikt syd-vest og er på 17 kvm.
Platting med tilkomst fra entrè/kjøkken har utsikt syd-øst og er på 18 kvm.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater av fliser i entrè og parkett i resten av boligen.
Gulvflater er utstyrt med varmekabler/folie.
Tak/veggflater består av slette malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og bjelkelag av trè/stål mellom øvrige etasjer. Det er målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.
Største målte avvik er i 2 etasje, her ble det målt 10 mm høydeforskjell langs gangen.
Målingene er basert på stikkprøver i 2 rom per etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe som går fra 1. etasje og over tak. Feie/inspeksjonsluke er lokalisert i teknisk rom i 3 etasje.
Det er installert peis-ovn i stuen.

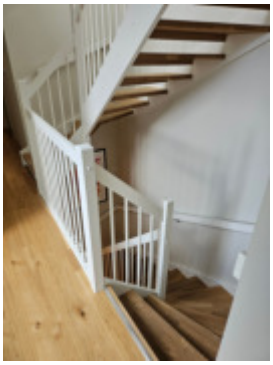


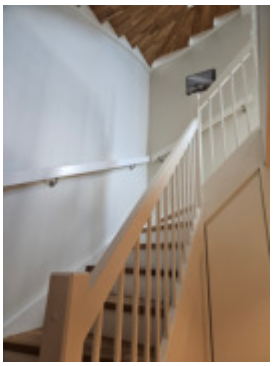
Tilstandsrapport

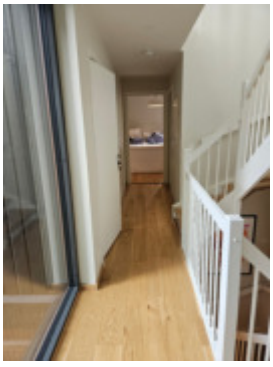


TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp.
Det er montert håndløper på begge sider av trappeløp, forskriftsmessig åpning mellom spiler.
Det er ikke observert noe ufagmessig med trappen.







TG 1 Innvendige dører

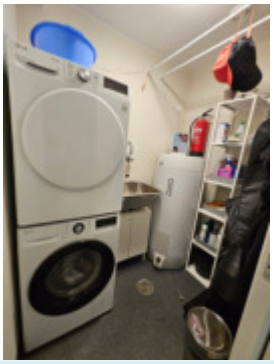
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 2. etasje med belegg på gulv og slette malte vegg/takflater.
Det er oppkant ved dørlist og fall på gulv mot sluk- fra toppen av dørlist er cirka 20 mm.
Det er avtrekk via balansert anlegg og tilluft via spalte under dør.
Rommet har sanitærutstyr som opplegg til vaskemaskin og servant med skyllekar av stål.
Varmtvannsbereder og rørfordelingsskap er lokalisert på vaskerom med avrenning ned på gulv (og ned i sluk).



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 20 mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > VASKEROM

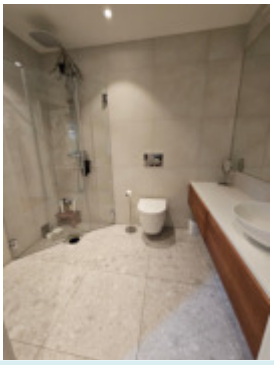
TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking inn mot vaskerom er ikke utført. Det er ikke utført fuktsøk i trèverk.
Ettersom veggene med sanitærutstyr går mot tilstøtende rekkehusleilighet, og at rørfordelingsskap er plassert i vegg inn mot soveom - så er ikke hulltaking praktisk gjennomførbart.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

Generell

Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett og dusjnisje. Rommet har innredning med frittstående servantbolle. Utbygger har oversendt dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse. Dette i form av bilder og sjekklister.



2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er observert et lite hakk i en veggflis.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Membran/slukmansjett er synlig under klemring.
Det er fremlagt dokumentasjon over utførelse i form av bilder og sjekklister.
Dokumentasjonen bekrefter faglig god utførelse.



2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er fremlagt dokumentasjon over faglig god utførelse - dette i form av bilder og sjekklister.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert anlegg.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA SOVEROM

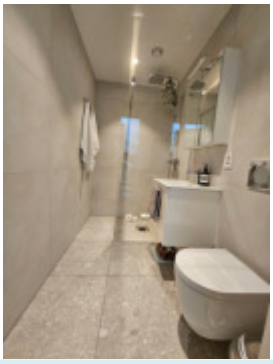
TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot våtsonen går mot yttervegg eller bad i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

Generell

Bad med flis på gulv og vegger - hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran (slukmansjett) under klemring. Badet har sanitærutstyr som veggmontert toalett og dusjnisje. Rommet har innredning med nedfelt servant. Utbygger har oversendt dokumentajson som bekrefter faglig god utførelse i form av bilder og sjekklister.



2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG 0 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 25 mm.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran (slukmansjett er synlig under klemring) og det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter faglig god utførelse.



2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er fremlagt dokumentasjon over faglig god utførelse - dette i form av bilder og sjekklister.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG 0 **Ventilasjon**

Rommet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert anlegg.

2. ETASJE > BAD - TILKOMST FRA GANG

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot våtsonen går mot yttervegg eller bad i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra 2022 med kompakt laminat benkeplate og slette fronter. Kjøkkenet har en underfestet stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til forsert avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) (Sanipex rør i rør system). Rørene er besiktiget i rørskap som er lokalisert på vaskerom (med sluk). Avrenning fra rørskap ned på gulv og ned i sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap. Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder og sjekklister som bekrefter faglig god utførelse av systemet.



TG 0 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via balansert anlegg. Ventiler er lokalisert i alle rom for varig opphold i tillegg til bad, kjøkken og innvendig boder.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom (med sluk).



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede stiller seg bak rapport fra Elvia uten avvik.
Tilsynsrapporten er datert 26.08/23.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



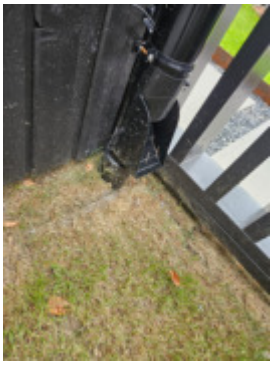
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell.
Kilde: Prospekt fra leiligheten ble solgt - utbygger forklarer byggemåte.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2022.
Takrenner er tilkoplet drensrør slik at vann blir drenert vekk fra bygningens fundament.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er flatt/tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

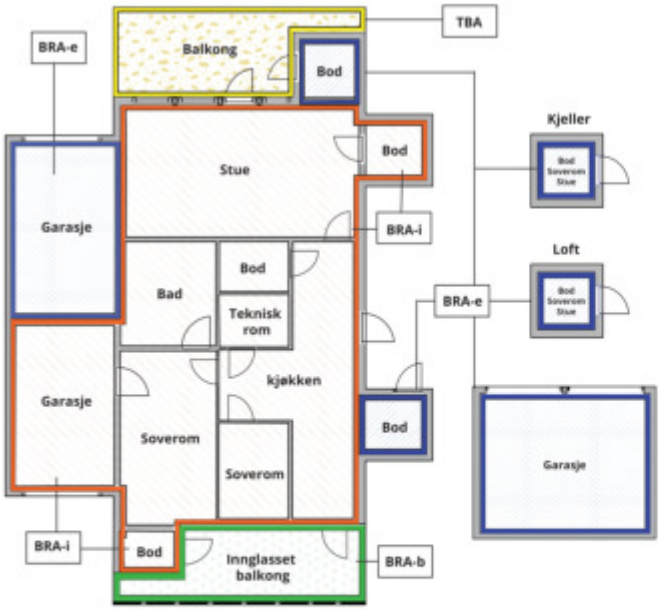
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	58			58	35
2. Etasje	58			58	
3. Etasje	31			31	
Garasjeanlegg + bod		6		6	
SUM	**147**	**6**			**35**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Gang, Stue, Bod under trapp		
2. Etasje	Soverom, Gang, Vaskerom, Bad - tilkomst fra soverom, Bad - tilkomst fra gang, Soverom, Walk-in closet		
3. Etasje	Soverom, Soverom, Stue, Teknisk rom		
Garasjeanlegg + bod		Bod (BRA-e)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist og gjennomgått.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reklamasjonssak på å utbedre lekkasje rundt takvindu i 3 etasje, dette er nå utbedret.
Montert ny innredning på det ene badet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	140	6

Kommentar	
Rekkehus	Følgende rom er medtatt som S-rom: Bod under trapp 1. etasje. Vaskerom 2. etasje. Teknisk rom 3. etasje.

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Heidi Mette Langseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	7	113		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vækerøveien 22 D

Hjemmelshaver
Langseth Heidi Mette, Hestdal Njaal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her er det stille og rolig, men samtidig kort avstand til alt du trenger. CC Vest på Lilleaker er nærmeste kjøpesenter, med sine eksklusive forretninger og spisesteder. Røa sentrum ligger kun en liten kjøretur unna, med et bredt utvalg av service-fasiliteter som blant annet frisør, apotek, bensinstasjon, sportsforretning, blomsterbutikk, vinmonopol, og diverse kaféer og spisesteder samt dagligvareforretninger. Videre er det kort vei til sentrum, og ellers god tilgang til offentlig kommunikasjon. Bussholdeplass ligger i Vækerøveien

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien og Operagata. Følg E18 til Vækerøveien/Fv160 n Ullern. Ta Fv160-avkjøringen fra E18. Ta Fv160-rampen til Ring3. Stedet du skal til, er på venstre hånd. Vækerøveien 22

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	04.06.2025	
3	07.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

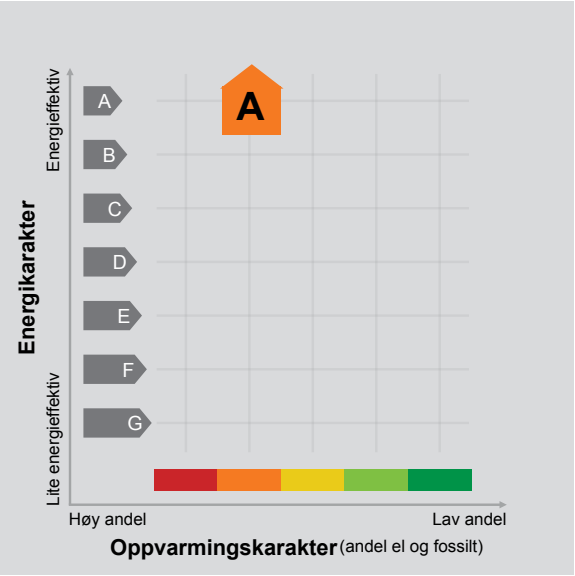
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 22D
Postnummer	0282
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300839080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125676
Dato	25.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vækerøveien 20-22
(org. nr. 830 115 862)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.08.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vækerøveien 20-22. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 113 i Oslo kommune.

Det er rammesøkt 3 seksjoner hvor det planlegges at nåværende seksjon 7 og 8 skal omdannes til seksjon 7, 8 og 9. Alle seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til eventuell reseksjonering av eiendommen. Utbygger, utbyggers rettsetterfølger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av sameiet. Denne forpliktelsen er tinglyst og gjelder inntil utbyggingen av Furulund er ferdigstilt, og gjelder også seksjonseiers rettsetterfølgere. Bestemmelsen kan ikke endres uten utbygger eller utbyggers rettsetterfølgers godkjenning.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk
Alle seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder frem til 31.12.2052.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 11 parkeringsplasser. Alle disse ligger som tilleggsdeler til seksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom en seksjon har flere parkeringsplasser, kan plass nr.2 (evt. 3) overføres til annen seksjon ved reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og inntil ett varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjon 1-7 én stemme hver. Seksjon 8 har 2 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

INFOSKRIV SAMEIER

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING ORD. ÅRSMØTE 07.05.25

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Vækerøveien 20-22.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg
- 4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret er på 12 000 kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 12 000,- godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg

Dagens busker langs hus 22F er litt kjedelige. De vokser fort og "vilt", dvs. krever en del trimming for å ikke se ustelt ut. Og på vinterstid er de veldig grå/brune uten blader. Derfor foreslår jeg å flytte disse til forsiden av støyveggen mot Vækerøveien, slik at de sammen med de etablerte villvind/klatrehortensia kan skape et mer grønt området på sommerstid. Flytting burde skje rundt dugnadstider, og innebære at vi trekker noe grus bort fra muren og sper på med noe mer jord. På forsiden av muren kan disse buskene få lov til å vokse mer vilt og friske opp den ellers kjedelige muren.

Som erstatning for disse buskene foreslås prydgress/strå. Fordelene med prydgress er følgende. Ser pent ut både sommer og vinter, tåler tørke og lite vedlikehold. Etter hvert som prydgresset vokser til i bedet, fortrenges åpen jord og vekstmuligheter for ugress, dvs. mindre behov for luking. Om våren kuttes gresset ned, som gjør at det ikke alltid står vegetasjon på fasadeveggen. Dermed også mindre problematisk med vedlikehold av fasaden.

Estimert kostnad: Sekker med jord til foran støyvegg, 10 stk 40L 400kr. Se link.

https://www.byggmax.no/catalogsearch/result/?q=158020

Forslag til vedtak: Innkjøp av foreslåtte busker godkjennes.

4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5.9 Ønske om markise/solskjærming ved hus F Forslag til vedtak: Beboere av hus F vil presentere forslag om ny solskjærming ved privat hageflekk over kjellerrampe.

Forslag til vedtak: Ny markise godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ønsker at saken skal arbeides videre med før en beslutning.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nora Awty Fossum
Styremedlem, Sebastien Forest
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Varamedlem, Arta Selimi

5.1 Valg av leder

Nora er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Årsmøte velger ny leder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Heidi Mette Langseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Sebastien Forest er på valg.

Forslag til vedtak: Sebastien Forest velges for 1 år.

Årsmøte velger et nytt styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arta Selimi er på valg.

Forslag til vedtak: Arta Selimi velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**203 193**	**104 987**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-99 003	98 205
B. Endring arbeidskapital	**-99 003**	**98 205**
C. Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	122 362	217 046
Kortsiktiggjeld	-18 172	-13 853
C Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	287 565	274 938	276 480	319 385
Sum leieinntekt		**287 565**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	466 800	0	0	0
Sum annen inntekt		**466 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**754 365**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	423	0	423	1 410
Styrehonorar	3	3 000	0	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 284	25 333	26 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 189	561	16 000	6 000
Kommunale avgifter/renovasjon		191 283	28 009	32 000	128 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 271	39 788	17 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	501 500	18 688	38 000	6 000
Forretningsførerhonorar		33 893	32 156	37 000	35 500
Andre honorar	7	16 350	688	2 000	17 000
TV/bredbånd		31 614	0	40 000	35 000
Forsikringer		35 872	34 096	36 000	39 000
Andre kostnader	8	2 451	2 291	4 000	2 500
Sum kostnad		**862 129**	**181 610**	**258 423**	**320 410**
Driftsresultat		**-107 764**	**93 328**	**18 057**	**-1 025**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 761	4 878	1 500	1 026
Netto finansposter		**-8 761**	**-4 878**	**-1 500**	**-1 026**
Årsresultat		**-99 003**	**98 205**	**19 557**	**1**
Overført sameiekapital		-99 003	98 205	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-99 003**	**98 205**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 674
Andre kortsiktige fordringer		3 840	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 767	8 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		108 755	204 404
Sum omløpsmidler		**122 362**	**217 046**
SUM EIENDELER		**122 362**	**217 046**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 190	203 193
Sum opptjent egenkapital		**104 190**	**203 193**
Sum egenkapital	**9**	**104 190**	**203 193**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 575	11 207
Annen kortsiktig gjeld		2 597	2 646
Sum kortsiktig gjeld		**18 172**	**13 853**
Sum gjeld		**18 172**	**13 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 362**	**217 046**

Sted:_____ Dato:_____

Nora Awty Fossum	Sebastien Forest	Heidi Mette Langseth
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Sameiet består av 6.boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 7 b.nr 113 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nr. SP54791991

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i USBL.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	262 080	250 128
3609 Leie parkering	14 400	14 400
3610 Sameieinnbetalinger	0	10 410
3618 Leietillegg strøm	11 085	0
Sum	**287 565**	**274 938**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	233 400	0
3999 Andre inntekter	233 400	0
Sum	**466 800**	**0**

Konto 3990 og 3999 gjelder kapitalinnkalling for fasader og utvendige malerarbeider.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	423	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	3 000	0
Sum	**3 423**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	561
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 189	0
Sum	**1 189**	**561**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 985	17 983
6540 Inventar	329	11 228
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 691
6552 Driftsmateriell	16 957	886
Sum	**19 271**	**39 788**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	11 688
6641 Malerarbeider	-85 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	586 500	0
Sum	**501 500**	**18 688**

Konto 6641 gjelder kompensasjon for utvendige malerarbeider.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	688
6730 Teknisk honorar	15 625	0
Sum	**16 350**	**688**

Konto 6714 gjelder utfakturering.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 136	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 241
7770 Betalingskostnader	933	972
7773 Omkostninger innkreving	382	79
Sum	**2 451**	**2 291**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	203 193	-99 003	104 190
Sum opptjent egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**
Sum egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 20-22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 20-22

Styreleder	Nora Awty Fossum (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Sebastien Forest (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Heidi Mette Langseth (sign.)	10.03.2025

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE 20.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Haakon Silberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Langseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt. 6 Stemmer er representert.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til

de områdene som ikke skal males.

Vedtak:

Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

Alternativ 4: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

Vedtak:

Alternativ 4 enstemmig vedtatt: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret

med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

Vedtak:
Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid. (14 dager i forveien)

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Valg av dato for dugnad i mai 2024:

Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

Vedtak:
Alternativ 2 blir vedtatt: Valg av dato for dugnad i mai 2024: Mandag 6. mai kl. 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad vår.

Alternativ 1 blir vedtatt: Ekstra dugnad på høsten Mandag 7. oktober 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad høst.

Alternativ 2 blir vedtatt: Sameiet ønsker å supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Endre plan for snømåking:

Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring

Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Vedtak:
Alternativ 2 vedtatt: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Med følgende tillegg vedr. gressklipping:

Gressklipping avgrenses til å kun gjelde fellesarealene, ikke kjøkken-sidene. Alle må huske å lade.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

Vedtak:
Alternativ 1 vedtatt: Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate dette senere.

3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

Vedtak:

Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

Vedtak:

Alternativ 2 vedtatt: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevistvendelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp). Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert
på sikt.

Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp).

Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Vedtak:

Valgt ble: Nora Awty Fossum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Vedtak:

Valgt ble Sebastien Pascal Forest for 1 år.

Valgt ble: Heidi Langseth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Arta Selimi Mollan for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

n/a

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE 07.05.25

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Vækerøveien 20-22..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nora Awty Fossum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sebastien Forest

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt:

Tilstede:

Vækerøveien 22 A: Arta Selimi Mollan

Vækerøveien 22 B: Nora Awty Fossum

Vækerøveien 22 C: Haakon Svendsen Silberg

Vækerøveien 22 D: Heidi Langseth og Njaal Hestdal

Vækerøveien 22 E: Sebastien Forest

Vækerøveien 22 F: Jorge Moreno

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkalling enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Saksliste enstemmig godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret er på 12 000 kr samlet for styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg

Dagens busker langs hus 22F er litt kjedelige. De vokser fort og "vilt", dvs. krever en del trimming for å ikke se ustelt ut. Og på vinterstid er de veldig grå/brune uten blader. Derfor foreslår jeg å flytte disse til forsiden av støyveggen mot Vækerøveien, slik at de sammen med de etablerte villvind/klatrehortensia kan skape et mer grønt området på sommerstid. Flytting burde skje rundt dugnadstider, og innebære at vi trekker noe grus bort fra muren og sper på med noe mer jord. På forsiden av muren kan disse buskene få lov til å vokse mer vilt og friske opp den ellers kjedelige muren.

Som erstatning for disse buskene foreslås prydgress/strå. Fordelene med prydgress er følgende. Ser pent ut både sommer og vinter, tåler tørke og lite vedlikehold. Etter hvert som prydgresset vokser til i bedet, fortrenges åpen jord og vekstmuligheter for ugress, dvs. mindre behov for luking. Om våren kuttes gresset ned, som gjør at det ikke alltid står vegetasjon på fasadeveggen. Dermed også mindre problematisk med vedlikehold av fasaden.

Estimert kostnad: Sekker med jord til foran støyvegg, 10 stk 40L 400kr. Se link.

https://www.byggmax.no/catalogsearch/result/?q=158020

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt, men redusert til et budsjett på kr. 2000,-.

4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

Ønske om markise/solskjærming ved hus F Forslag til vedtak: Beboere av hus F vil presentere forslag om ny solskjærming ved privat hageflekk over kjellerrampe.

Vedtak:

Hus F presenterte ingen forslag til avstemning.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Nora er på valg og stiller ikke til gjenvalg. Styret foreslår at Sebastien Forest erstatter Nora som styreleder, og sitter 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Sebastien Forest for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Heidi Mette Langseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styret trenger 2 nye medlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Njaal Hestdal for 1 år.

Valgt ble: Alexander Mollan for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arta Selimi er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Haakon Svendsen Silberg for 1 år.

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nora Awty Fossum (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Sebastien Forest (sign.)	15.05.2025

TOTALINNKALLING



INNKALLING 2024

Sameiet Vækerøveien 20-22

Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
Vækerøveien 22D

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade
- 5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade
- 5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.
- 5.4 Dugnad(er) 2024
- 5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.
- 5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal
- 5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C
- 5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage
- 5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage
- 5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 3.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til de områdene som ikke skal males.

Forslag til vedtak: Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke

allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Forslag til vedtak: **Valg av dato for dugnad i mai 2024:**

- Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
- Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
- Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

- Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
- Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

- Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
- Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
- Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Forslag til vedtak: Endre plan for snømåking:

- Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring
- Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret opplyser om dette på kvartalsvis/halvårig basis

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak: 1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli
forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner
skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate
dette senere.
3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammersom foreslått, og med forbehold omå bli forevist endelig plan for utførelse somalle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
  Alternativ 2:Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert på sikt.
  Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikttiltakpå fellesarealet i 2024, med forbeholdom å bli forevist endelig plan for utførelseog materialersomalle sameiernegodkjennerskriftelig (epost, whatsapp)
- Alternativ 2: Sameiet ønskerikkeet slik tiltak i 202

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Haakon Svendsen Silberg
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Styremedlem, Nora Awty Fossum
Varamedlem, Justina Forest

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Nora Awty Fossum velges som styrets leder

Alternativ 2: Nora Awty Fossum velges ikke som styrets leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Sebastien Pascal Forest velges som styremedlem leder

Alternativ 2: Sebastien Pascal Forest velges ikke som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	104 987	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	98 205	104 987
B. Endring arbeidskapital	98 205	104 987
C. Arbeidskapital	203 193	104 987
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	217 046	116 778
Kortsiktiggjeld	-13 853	-11 791
C Arbeidskapital	203 193	104 987

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet VÅkerÅveien 20-22

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	274 938	124 056	264 400	276 480
Sum leieinntekt		274 938	124 056	264 400	276 480
Sum inntekt		274 938	124 056	264 400	276 480
KOSTNAD					
LÅnnskostnad					
LÅnnskostnad		0	0	0	423
Styrehonorar		0	0	3 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 333	0	15 000	26 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	561	0	29 000	16 000
Kommunale avgifter/renovasjon		28 009	0	85 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3	39 788	1 947	1 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	4	18 688	1 320	48 000	38 000
Forretningsførerhonorar		32 156	7 813	37 000	37 000
Andre honorar		688	0	2 000	2 000
TV/bredbÃ¥nd		0	0	8 000	40 000
Forsikringer		34 096	8 072	32 000	36 000
Andre kostnader		2 291	252	4 000	4 000
Sum kostnad		181 610	19 403	264 000	258 423
Driftsresultat		93 328	104 653	400	18 057
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 878	335	0	1 500
Netto finansposter		-4 878	-335	0	-1 500
Ã rsresultat		98 205	104 987	400	19 557
Overført sameiekapital		98 205	104 987	0	0
SUM OVERFØRINGER		98 205	104 987	0	0

Balanse 2023 Sameiet VÅ kerÅveien 20-22

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 674	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 674
Forskuddsbetalte kostnader		8 968	8 524
Bankinnskudd og kontanter			
Innestå ende bank		204 404	104 580
Sum omløpsmidler		217 046	116 778
SUM EIENDELER		217 046	116 778

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		203 193	104 987
Sum opptjent egenkapital		203 193	104 987
Sum egenkapital	5	203 193	104 987
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 207	11 791
Annen kortsiktig gjeld		2 646	0
Sum kortsiktig gjeld		13 853	11 791
Sum gjeld		13 853	11 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 046	116 778

Sted:_____ Dato:_____

Haakon Svendsen Silberg
Styreleder

Heidi Mette Langseth
Styremedlem

Nora Awty Fossum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Sameiet best³r av 6.boligseksjoner.
Sameiet er oppfŋrt p³ gnr. 7 b.nr 113 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nr. SP54791991

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	250 128	68 088
3609 Leie parkering	14 400	3 918
3610 Sameieinnbetalinger	10 410	52 050
Sum	274 938	124 056

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	561	0
Sum	561	0

Note 3 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	17 983	1 947
6540 Inventar	11 228	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 691	0
6552 Driftsmateriell	886	0
Sum	39 788	1 947

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6611 Vedlikehold heiser	0	1 320
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	11 688	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	7 000	0
Sum	18 688	1 320

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	104 987	98 206	203 193
Sum opptjent egenkapital	104 987	98 206	203 193
Sum egenkapital	104 987	98 206	203 193

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 20-22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 20-22

Styreleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Heidi Mette Langseth (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Nora Awty Fossum (sign.)	27.02.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Vækerøveien 20-22

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Haakon Svendsen Silberg
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Styremedlem, Nora Awty Fossum
Varamedlem, Justina Forest

Styret i Sameiet Vækerøveien 20-22 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Vækerøveien 20-22 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Vækerøveien 20-22 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 830115862 Sameiet Vækerøveien 20-22 består av 6 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Vækerøveien 20-22 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4791991. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Vækerøveien 20-22 har ikke et særskilt teknisk system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Vækerøveien 20-22 er av et relativt begrenset omfang, dvs kun 6 boenheter og dermed tett dialog mellom alle sameiere. Styret har i flere omganger gjort
risikovurderinger knyttet til myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet, særlig mtp forhold vedrørende brannvern

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Avstengelse av inngang til bunkers - murt igjen inngangsparti og fjernet falleferdig dør.
- Rassikring av bratt skrent i sameiets hage.
- Befaring av sameiets vanntåkeanlegg for brannsikring i garasje, samt alle boligenheter.
- Generell informering rundt brannvern og beboernes egne brannslokkere.
- Etablering av frostsikring/varmeanlegg for sprinkelanlegg i garasjekjeller.
- Jevnlig tilsyn av felles el-anlegg i garasjekjeller.
- Tiltak rundt snømåking og strøing for å sikre trygg ferdsel på eiendom

Arbeidet forsetter i 2024 med 1-årsbefaring av eiendom, samt generelle kontroller av brannslokningsapparater og brannvarslingssystem.

Styrets arbeid

I første halvdel av 2023 la styret mye energi ned i å følge opp utbygger og entreprenør sine utestående punkter på utomhus fra overtakelsen i september 2022. Det tok lengre tid enn ventet å etablere kontakt med relevante parter og systematisere oppfølging og lukking av utestående feil og mangler, men styrets arbeidet gav resultater utover høsten, og flere punkter ble utbedret. Det er imidlertid ikke utført 1-årsbefaring av sameiets utomhus grunnet ankomst av vinter, og det ble avtalt at dette skal gjennomføres i mai 2024.

Videre har 2023 vært sameiets første hele driftsår, og dette har innebåret blandt annet anskaffelse av utstyr til sameiet for vedlikehold og rekreasjon, gjennomføring av dugnad og etablering av rutiner for vedlikehold. Det har også vært viktig for styret å ha god løpende dialog mellom sameierne, og en felles plattform på WhatsApp har vært til stor nytte.

Styret har også jobbet med å velge leverandør til å utføre maling av toppstrøk på sameiets fasade. Dette er et kostbart, men viktig arbeid for å sikre at sameiets fasade holder sin kvalitet og værbestandighet i årene som kommer. Styret har vært fokusert på å velge en leverandør som er seriøs og troverdig, samt konkurransedyktig på pris. Selskapet Buma AS, ble til slutt valgt og arbeidet med å male fasaden er avtalt å starte august 2024.

Styret har vært i direkte dialog med alle sameierne for å sikre en felles forståelse av hva dette malearbeidet kommer til å koste sameiet, og hvilken størrelse på økonomisk bidrag fra hvert hus forventes å være. Nærmere bestemt har styret orientert at arbeidet vil ha en kostnadsramme per hus på inntil kr 98,000. Denne kostnaden per hus er før eventuell bruk av sameiets oppsparte midler (som blir en sak i sameiets årsmøte) og eventuelle økonomisk kompensasjon fra entreprenør, Solid.

Styret er i dialog med entreprenør, Solid, for å prøve å få økonomisk kompensasjon for det styret mener er mangelfull utførelse av fasademaling ved oppføring sammenlignet med opplysninger i salgsprospektet. En endelig avklaring ble ikke oppnådd i 2023, men forhandlingene vil fortsette i 2024.

Styret vil til slutt benytte anledning til å takke alle sameierne for godt samarbeid og naboskap i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2024

Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge med medlemmer fra Boligprodusentenes Forening, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Huseiernes Landsforbund, Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund, Norges Byggmesterforbund, Norges Huseierforbund, Norske Rørleggerbedrifters Landsforening - VVS og Norsk Teknologi.

Avtaledokument

1 Partene og deres representanter

Forbruker(e)

Etternavn	Fornavn
SAMEIET VÆKERØVEIEN 20-22	

Adresse	Postnr.	Poststed
VÆKEROVEIEN 22	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse

Etternavn	Fornavn
Langseth	Heidi

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 22D	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse
95799786	heidi.langseth@anbudsjuristen.no

Forbrukerne forplikter hverandre.

Forbruker(ne) representeres av:

Etternavn	Fornavn
Svendsen Silberg	Haakon

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 22C	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse
91662271	sameiet.vakeroveien2022@gmail.com

Tjenesteyter

Navn	Organisasjonsnr.
Buma AS	919565187

Adresse	Postnr.	Poststed
Nedre Rælingsveg 136A	2005	Rælingen

Kontaktperson: Rafal Jan Kawula

Telefon	E-postadresse
40493306	rafal@buma.no

Tjenesteyter representeres av:

Etternavn	Fornavn
Kawula	Rafal Jan

Telefon	E-postadresse
40493306	rafal@buma.no

Dersom en part skifter representant skal den andre parten varsles omgående.

2 Angivelse av hvor tjenesten skal utføres

Partene har inngått avtale om utførelse av arbeid på eiendommen:

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 20-22	0282	Oslo

3 Forbehold

- (●) Alternativ 1: Ingen av partene tar forbehold.
- ( ) Alternativ 2: Partene tar forbehold om at

☐ kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen _____ (dato).

Dersom igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering, med mindre det skyldes tjenesteyterens forhold at igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister.

☐ det innen _____ (dato) gis følgende finansiering for byggearbeidene:

Dersom finansiering ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering.

Gjør en av partene forbehold gjeldende, må parten uten ugrunnet opphold dokumentere grunnlaget for dette.

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

4 Forberedelser

Tjenesteyteren skal i nødvendig grad skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle forbrukeren dersom forholdene ikke er slik som forutsatt. Tjenesteyteren skal også varsle forbrukeren om tiltak som forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider.

Dersom tjenesteyteren unnlater å varsle i samsvar med første ledd, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som kunne ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

5 Plikt til veiledning og fraråding

5.1 Rådgivning forut for avtaleinngåelsen

På grunnlag av forundersøkelsene

- [x] har tjenesteyteren ingen merknader.
- [ ] har tjenesteyteren anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeider av følgende grunner:

- [ ] frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

5.2 Fraråding og rådgivning etter avtaleinngåelsen

Tjenesteyteren skal veilede og rådføre seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det. Tjenesteyteren skal fraråde utførelsen av tjenesten dersom prisen eller andre forhold tilsier dette.

Forbrukeren skal gi opplysninger om forhold som han har kjennskap til og som han må forstå vil ha betydning for tjenesteyterens utførelse av tjenesten.

6 Tjenestens omfang

6.1 Kontraktsdokumenter

Følgende vedlagte kontraktsdokumenter angir tjenestens omfang:

☑ tjenesteyterens tilbud, inkludert tegninger, datert 12/10/23 , vedlegg nr. 1

☐ forbrukerens tilbudsgrunnlag, inkludert tegninger, datert , vedlegg nr.

☐ annet, jf. vedlegg nr.

6.2 Tolkningsregler

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

6.3 Forbrukerens egne arbeider og andre tjenesteyteres arbeider

◉ Alternativ 1: Forbrukeren skal forestå følgende arbeider selv eller ved andre tjenesteytere, jf. punkt 15:

Flytte alle løse ting fra vegger og terrasser / balkonger (møbler, griller, blomster osv)

○ Alternativ 2: Forbrukeren skal ikke forestå arbeider selv eller ved andre tjenesteytere.

6.4 God orden og opprydding

Tjenesteyteren skal holde god orden på arbeidsplassen og rydde opp etter eget arbeid når arbeidet er avsluttet. Tjenesteyteren skal under utførelsen av arbeidet og når han forlater arbeidsstedet påse at forbrukerens eiendom er sikret i nødvendig grad.

Dersom ikke annet følger av lov eller forskrift skal gamle materialer og utstyr som må fjernes ved ombygging eller reparasjon:

○ Alternativ 1: beholdes av forbrukeren

◉ Alternativ 2: fjernes av tjenesteyteren

○ Alternativ 3: annen avtale:

7 Offentligrettslige oppgaver

a) Er arbeidet søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven? ○ Ja ◉ Nei

b) Hvis ja på spørsmål a, er dette pålagt med ansvarsrett? ○ Ja ○ Nei

c) Hvis ja på spørsmål b:

Ansvarlig søker:	
Ansvarlig prosjekterende:	
Ansvarlig utførende:	
Ansvarlig kontrollerende:	

8 Materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere

For materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere, gjelder følgende:

○ a) Forbrukeren kan kreve at tjenesteyteren monterer disse produktene.

○ b) Forbrukeren har risikoen for kvalitet og anvendelighet av materialer og utstyr som han leverer.

◉ c) Tjenesteyteren skal med tilbørlig omsorg for forbrukerens interesser veilede forbrukeren om dokumentasjonskrav.

○ d) Tjenesteyteren kan nekte å montere produkter som ikke er dokumentert i henhold til lover og forskrifter.

Tjenesteyteren blir ansvarlig for svikt i kvalitet og anvendelighet som han ut fra sin fagkunnskap burde ha oppdaget, men ikke har varslet om.

9 Risikoen for skade på materialer og utstyr

Tjenesteyteren skal sørge for tildekking eller tilsvarende beskyttelsestiltak av materialer og utstyr med mindre annet er avtalt nedenfor:

Inntil overtakelse har funnet sted har tjenesteyteren risikoen for skade på materialer og utstyr som han leverer med mindre skaden er forårsaket av forhold på forbrukerens side.

10 Eiendomsrett til ytelser og materialer

Eiendomsretten til ytelsene går over på forbrukeren etter hvert som de utføres. Materialer og utstyr som er tilført eiendommen og som skal bygges inn, blir forbrukerens eiendom når han har betalt dem.

11 Endringer, tilleggsarbeid og avbestilling

Tjenesteyteren skal kontakte forbrukeren dersom det under utføringen viser seg behov for tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan kreve endringer i arbeidet og pålegge tjenesteyteren å utføre tilleggsarbeid som står i sammenheng med den tjenesten som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne. Forbrukeren kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for tjenesteyteren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider som vil øke eller redusere vederlaget med 15 % eller mer.

Begge parter kan kreve at avtale om endringer eller tilleggsarbeid skal være skriftlig.

Partene kan kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid. Dersom partene ikke avtaler vederlaget for tilleggsarbeid, kan tjenesteyteren kreve vederlaget fastsatt som regningsarbeid.

Forbrukeren har rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Forbrukeren er erstatningsansvarlig overfor tjenesteyteren i den utstrekning dette følger av bestemmelsene i hvtjl. § 40.

12 Vederlag

12.1 Avtalt vederlag

Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

◉ Alternativ 1: Fastpris

Tjenesteyterens ytelser skal leveres for avtalt vederlag kr 586.500

☑ Tilleggsarbeider

For eventuelle tilleggsarbeider gjelder følgende timepriser

Snekkerarbeider 600 kroner / time + MVA
Murarbeider 600 kroner / time + MVA
Malerarbeider 550 kroner / time + MVA
Ekstra arbeider må avtales før start.

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.

Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på 0 %.
Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på 0 % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

◉ Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader.

○ Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid-/kostnader.

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

○ Alternativ 2: Regningsarbeid

○ Alternativ a: Regningsarbeid med prisoverslag

Prisoverslag for tjenesteyterens samlede vederlag kr

◯ Alternativ b: Regningsarbeid uten prisoverslag

For regningsarbeid gjelder følgende timepriser:

I tillegg skal tjenesteyteren ha dekket følgende direkte kostnader:

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.
Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på % Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

◯ Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader
◯ Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid-/kostnader

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

Felles for alternativ 1 og 2:

For administrasjon av sideentreprenører er det avtalt følgende vederlag:

12.2 Indeksregulering av fastpris

◉ Alternativ 1: Vederlaget skal ikke indeksreguleres.
◯ Alternativ 2: Fastprisvederlag skal indeksreguleres for perioden fra kontraktsinngåelse til det offentlige gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad. Reguleringen skal skje ved bruk av Statistisk sentralbyrås indeks for

Indeksreguleringen skjer med basis i indeksen i den måned kontraktsinngåelsen skjer sammenlignet med indeksen i den måned det er gitt igangsettingstillatelse. Dette gjelder uansett om disse indeksene er tilgjengelige senere enn disse tidspunktene.

13 Betaling

○ Alternativ 1: Tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget mot regning ved overtakelse. I den utstrekning tjenesten ikke er utført til fast pris, skal det fremgå hvordan prisen er regnet ut. Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt regningen.

◉ Alternativ 2: Forbrukeren skal betale etter følgende faktureringsplan:

- Faktura a-konto nr 1 med 20% av kontrakten skal betales om 14 dager etter oppstart.
- Faktura a-konto nr 2 med 40% av kontrakten sendes etter ferdig utfør 60% av jobben.

Betales om 14 dager.

- Sluttfaktura skal betales om 14 dager etter ferdig utført arbeid.
- Sluttbefaring gjenoppføres om 7 dager etter ferdig utført arbeid.

Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på eiendommen og verdien av de materialene som er tilført eiendommen for å innbygges, jf. hvtjl. § 36.

Minst 10 % av vederlaget skal likevel utstå til overtakelsen av entreprenørens arbeider.

Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- eller endringsfaktura.

Endelig oppgjør skal skje innen 14 kalenderdager etter overtakelse, eventuelt med fradrag for tilbakeholdt beløp, jf. punkt 17.

14 Forsikring

Forbrukeren skal sørge for at eiendommen er fullverdiforsikret. Dersom tjenesteyterens arbeider vil medføre verdiøkning på eiendommen, skal forbrukeren tegne tilleggsforsikring.

Tjenesteyteren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som tjenesteyteren og hans kontraktsmedhjelpere (underentreprenører) kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Med mindre annet er avtalt, skal forsikringssummen ikke være mindre enn 150 G (Folketrygdens grunnbeløp).
at ansvarsforsikringen er i kraft.

Tjenesteyteren skal uoppfordret dokumentere overfor forbrukeren at ansvarsforsikringen er i kraft.

Gyldig forsikring er fremvist (dato): 5/1/24

15 Tjenesteyterens tidsfrister

◉ Alternativ 1: Tjenesteyteren skal starte utførelsen på eiendommen: 5/8/24

Tjenesten skal være fullført senest: 30/9/24

○ Alternativ 2: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til _____ kalenderdager.

○ Alternativ 3: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold, skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til summen av

a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge, i alt _____ kalenderdager

b) det antall kalenderdager tjenesteyteren skal bruke til sine arbeider, i alt _____ kalenderdager

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

c) tid til undersøkelse av forbrukerens og sideentreprenørers arbeider som tjenesteyteren skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av tjenesteyterens arbeider etter undersøkelsen av forbrukerens arbeid med i alt _____ kalenderdager

Totalt _____ kalenderdager

◯ Alternativ 4: Annet (beskriv nærmere)

Felles for alternativ 2 og 3:
Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Felles for alle alternativer:
Tjenesteyteren har krav på tilleggsfrist ved endrings- eller tilleggsarbeid som hindrer fremdriften. Det samme gjelder dersom fremdriften hindres fordi forbrukeren ikke medvirker i samsvar med avtalen, eller fremdriften hindres på grunn av andre forhold som forbrukeren har risikoen for. Tjenesteyteren skal samrå seg med forbrukeren når han mener at han har krav på tilleggsfrist. Fristforlengelsen skal svare til den virkning på fremdriften som hindringen har medført.

16 Forsinkelse

Det foreligger forsinkelse dersom tjenesteyteren ikke har fullført tjenesten til avtalt tid, med mindre dette skyldes forhold som forbrukeren svarer for. Forsinkelsen må reklameres innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite at tjenesten er avsluttet.

Dersom tjenesteyteren er forsinket skal han så lenge forsinkelsen varer:

◯ Alternativ 1: betale forbrukeren en dagmulkt per kalenderdag som tilsvarer 2 promille av det samlede vederlaget som tjenesteyteren skal ha. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 50 kalenderdager.

Dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro, har forsømt å begrense tapet, eller det for øvrig foreligger andre særlige grunner, kan forbrukeren i stedet for dagmulkt kreve erstatning for sitt tap, utmålt etter hvtjl. §§ 30, jf. 31 andre ledd.

◉ Alternativ 2: betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dersom tjenesteyteren ikke overholder andre avtalte frister, skal han betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dagmulkt eller erstatning kan likevel ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes en hindring utenfor tjenesteyterens kontroll, og som tjenesteyteren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av, jf. hvtjl. § 28 første ledd.

17 Overtakelse

Forbrukeren skal overta ytelsen ved overtakelsesforretning.

Forbrukeren kan nekte å overta ytelsen dersom det foreligger mangel, med mindre mangelen er uvesentlig.

Ved overtakelsesforretningen skal tjenesteyteren føre protokoll som skal angi:

a) hvem som er til stede,
b) mangler som påvises,
c) frist for utbedring av påviste mangler,
d) hvorvidt tjenesten overtas eller nektes overtatt,
e) eventuelt tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) reklamasjonsfristen starter å løpe,
b) eventuell dagmulkt stanser,
c) tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget,
d) risikoen for ytelsen går over på forbrukeren.

18 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel kan forbrukeren holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen, jf. hvtjl. § 21.

Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjonen kan likevel ikke fremsettes senere enn 5 år etter avslutningen av tjenesten, jf. punkt 15, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Tjenesteyteren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

Forbrukeren har rett til å holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer forbrukerens krav som følge av mangelen.

Det vises til hvtjl. kapittel IV.

19 Særlige bestemmelser

Fastpris gjelder med et strøk maling med Jotun Optimal, samme farge som nå.
I henhold til tilbudet.

20 Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene

Oslo, 24.01.2024	19.12.2023
Sted og dato	Sted og dato
Heidi Langseth, Styremedlem	
Underskrift forbruker	Underskrift tjenesteyter
Underskrift forbruker	
Haakon Silberg, Styreleder	

Byggblankett 3501 og 3502 - Veiledning

Hensikten med denne veiledningen er å orientere partene om rettigheter og plikter som følger av kontraktsforholdet ut over de som er uttrykkelig angitt i Byggblankett 3501 og 3502. Disse rettighetene og pliktene følger av lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (hvtjl.), som inneholder utførlige bestemmelser om tjenesteyterens og forbrukerens rettigheter og plikter. Partene kan ikke avtale vilkår som er ugunstigere for forbrukeren enn det som følger av lovens bestemmelser.

I det følgende vises det til enkelte sentrale bestemmelser i loven. Det anbefales at man for detaljene leser håndverkertjenesteloven, se www.lovdata.no.

Byggblankett 3502 er egnet for små og enkle oppdrag. Oppdrag under 2 G vil vanligvis tilhøre denne kategorien. Ved andre oppdrag bør Byggblankett 3501 benyttes.

Ved nybygg og full ombygging av bolig vil forholdet være regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (buofl.), og riktig kontrakt vil da være Byggblankett 3426 A eller 3426 B.

Oppdraget
Håndverkertjenesteloven inneholder regler om oppdraget i kapittel II, blant annet at tjenesteyteren skal utføre oppdraget fagmessig og ivareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg.

Tilleggsarbeid
Avtale om endringer eller tilleggsarbeider bør skje skriftlig for å unngå senere konflikter.

Reklamasjon
Dersom forbrukeren vil påberope seg forsinkelse som grunnlag for dagmulkt eller erstatning, må han reklamere innen rimelig tid, ellers tapes retten. Det samme gjelder dersom forbrukeren vil påberope seg mangler. Reklamasjon må likevel foretas senest 5 år etter overtakelsen eller ferdigstillelsen. Retten til å gjøre mangelen eller forsinkelsen gjeldende kan også tapes etter foreldelseslovens regler. Eventuell klage på oppdraget bør skje skriftlig til tjenesteyter. Tjenesteyter kan klages inn for Forbrukertvistutvalget. Klagen sendes til Forbrukerrådet.

Mangel
Mangel foreligger dersom tjenesten ikke fører til det resultat som forbrukeren har krav på, jf. hvtjl. § 17.

Forbrukerens krav ved mangel og forsinkelse
Dersom det foreligger mangel, kan forbrukeren etter håndverkertjenesteloven kapittel IV på visse vilkår holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve kontrakten.

Ved forsinkelse har forbrukeren etter lovens kapittel III på visse vilkår rett til å holde igjen vederlag, fastholde avtalen eller heve kontrakten og kreve erstatning.

Holder forbrukeren tilbake for mye av vederlaget, kan tjenesteyteren kreve forsinkelsesrenter for dette beløpet.

Tjenesteyterens rettigheter
Ved forsinket betaling eller manglende medvirkning fra forbrukeren som ikke skyldes forhold på tjenesteyterens side, kan tjenesteyteren på visse vilkår stanse arbeidet, kreve erstatning, heve kontrakten for den delen av oppdraget som står igjen og kreve forsinkelsesrente, jf. hvtjl. kapittel VIII.

Ved mangel har tjenesteyteren på visse vilkår rett til å utbedre, jf. hvtjl. § 24.

Forbrukerens rett til å avbestille
Forbrukeren har på visse vilkår rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Avbestilling kan medføre erstatningsansvar.

Mer info finnes blant annet på www.forbrukerradet.no, og www.lovdata.no.

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

Tillatelse om tiltak på sameiets fellesareal
- Hus C har en særskilt plassering I sameiet som gir veldig lite tilgjengelig uteareal fra markterrasse. I tillegg er utearealet preget av en lite frodig skråning med løse steinmasser. Dette har også blitt anerkjent og delvis kompensert av boligutvikler i en privat mekling. Hus C ønsker benytte kompensasjon fra boligutvikler til å utbedre dette ved å fjerne løsmasser/pigge fjell inntil 1m fra dagens gresskant i skråningen utenfor uteterrassen til hus C, samt etablere støttemur for å kunne beplante.

Slik hus C oppfatter sitasjonen, vil et slikt tiltak være med på å forskjønne uteområdet og ikke være til ulempe for noen av de andre sameierne. Kostnad for utførelse bæres av Hus C.

Forslagsstiller: Hus C, Ida og Haakon

Foreløpig plan til utførelse: Faren til Haakon har tidligere vært snekker og har gjort mange enklere tiltak I uteområdet på fritidsboligere. Utførelsen på støttemuren tenkes å enten være tilsvarende til mur mot gårsdplass, eller i cortenstål (rustrødt I tråd med vinduskarmer på boligene.

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialer som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utført i år, men kan være interessert å tillate dette senere.
3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur

Illustrasjon – alternativ 1



Illustrasjon – alternativ 2 - cortenstål



Forslag
- Etablere trapp opp fra felleshage til areal over inngang til bunkers. Dette gir enklere tilgang til alt areal/lille skogen i øverste del av tomten til sameiet. Dette er også en god start til å kunne etablere en liten sittegruppe/utsiktspunkt over bunkers. Kveldssolen er lengre her, og arealet er mer tilbaketrukket fra husene.

Forslagsstiller: Hus C, Ida og Haakon

Kostnad: Faren til Haakon kan gjøre arbeidet sammen med Haakon og eventuelt andre i sameiet som ønsker å bidra. Kostnaden for sameiet er estimert til ca 10.000kr. Dette er kostnader til materialer, sement for fundamentering og armeringsjern for avstivning av kontruksjon

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer som foreslått, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert på sikt.
3 – Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage



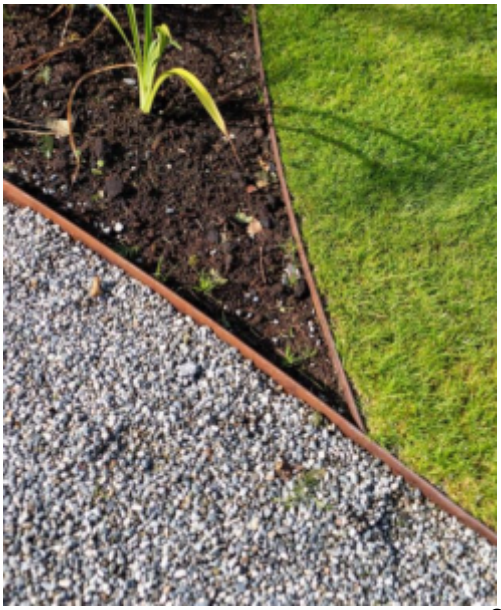
Forslag om kant av cortenstål i gangvei mellom husene
- Gangveiene i sameiet er gruslagt og det kan til tider "flyte" en del grus over på grønne arealer hvor hekk/bed står plassert. En kant av cortenstål vil gjøre det enklere å skille grus og grøntareal, og vil være et pent tilskudd til sameiets eksteriør uten å koste veldig mye (anslått 6000-10.000 kr hvis vi utfører arbeidet selv)

Forslagsstiller: Styret

Foreløpig plan til utførelse: Haakon i hus C stiller seg disponible til å bestille, motta og montere kantene.

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialer som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024







REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Vækerøveien 20-22 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

SIGNERTPROTOKOLL

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Haakon Silberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Langseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt. 6 Stemmer er representert.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til

de områdene som ikke skal males.

Vedtak:

Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

Alternativ 4: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

Vedtak:

Alternativ 4 enstemmig vedtatt: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret

med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

Vedtak:
Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid. (14 dager i forveien)

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Valg av dato for dugnad i mai 2024:

Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

Vedtak:
Alternativ 2 blir vedtatt: Valg av dato for dugnad i mai 2024: Mandag 6. mai kl. 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad vår.

Alternativ 1 blir vedtatt: Ekstra dugnad på høsten Mandag 7. oktober 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad høst.

Alternativ 2 blir vedtatt: Sameiet ønsker å supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Endre plan for snømåking:

Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring

Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Vedtak:
Alternativ 2 vedtatt: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Med følgende tillegg vedr. gressklipping:

Gressklipping avgrenses til å kun gjelde fellesarealene, ikke kjøkken-sidene. Alle må huske å lade.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

Vedtak:
Alternativ 1 vedtatt: Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate dette senere.

3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

Vedtak:

Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

Vedtak:

Alternativ 2 vedtatt: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevistvendelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp). Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert
på sikt.

Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp).

Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Vedtak:

Valgt ble: Nora Awty Fossum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Vedtak:

Valgt ble Sebastien Pascal Forest for 1 år.

Valgt ble: Heidi Langseth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Arta Selimi Mollan for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

n/a

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet VÅkerveien 20-22		V³r ref.:	1887/4	Fødselsdato eier:	11.02.1990
VÅkerveien 22 D		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	09.11.1987
0282 OSLO		Eiere:	Heidi Mette Langseth, Njaal Hestdal		
Organisasjonsnr:	830 115 862	Seksjonsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 325

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 125
Objekt:	P-plass tilleggsdel snr. 4 (18871 - 4)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SÅrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sebastien Forest
Adresse:	VÅkerveien 22 E
Postnr/-sted:	0282 OSLO
Telefon:	Mob.: 90070927
E-post:	Sebastien.forest4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 460
Annen formue:	17 364	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2022
G³rds/bruksnr:	7/113 - seksjon:4
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4791991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.09.2022	Første innflytting:	23.09.2022
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Boligopplysninger:

Sameiet VÅkerÅveien 20-22	V³r ref.:	1887/4	Fødselsdato eier:	11.02.1990
VÅkerÅveien 22 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	09.11.1987
0282 OSLO	Eiere:	Heidi Mette Langseth, Njaal Hestdal		

Organisasjonsnr: 830 115 862

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplasser i garasjekjeller

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Vækerøveien 20-22.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg
- 4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret er på 12 000 kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 12 000,- godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg

Dagens busker langs hus 22F er litt kjedelige. De vokser fort og "vilt", dvs. krever en del trimming for å ikke se ustelt ut. Og på vinterstid er de veldig grå/brune uten blader. Derfor foreslår jeg å flytte disse til forsiden av støyveggen mot Vækerøveien, slik at de sammen med de etablerte villvind/klatrehortensia kan skape et mer grønt området på sommerstid. Flytting burde skje rundt dugnadstider, og innebære at vi trekker noe grus bort fra muren og sper på med noe mer jord. På forsiden av muren kan disse buskene få lov til å vokse mer vilt og friske opp den ellers kjedelige muren.

Som erstatning for disse buskene foreslås prydgress/strå. Fordelene med prydgress er følgende. Ser pent ut både sommer og vinter, tåler tørke og lite vedlikehold. Etter hvert som prydgresset vokser til i bedet, fortrenges åpen jord og vekstmuligheter for ugress, dvs. mindre behov for luking. Om våren kuttes gresset ned, som gjør at det ikke alltid står vegetasjon på fasadeveggen. Dermed også mindre problematisk med vedlikehold av fasaden.

Estimert kostnad: Sekker med jord til foran støyvegg, 10 stk 40L 400kr. Se link.

https://www.byggmax.no/catalogsearch/result/?q=158020

Forslag til vedtak: Innkjøp av foreslåtte busker godkjennes.

4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5.9 Ønske om markise/solskjærming ved hus F Forslag til vedtak: Beboere av hus F vil presentere forslag om ny solskjærming ved privat hageflekk over kjellerrampe.

Forslag til vedtak: Ny markise godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ønsker at saken skal arbeides videre med før en beslutning.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nora Awty Fossum
Styremedlem, Sebastien Forest
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Varamedlem, Arta Selimi

5.1 Valg av leder

Nora er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Årsmøte velger ny leder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Heidi Mette Langseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Sebastien Forest er på valg.

Forslag til vedtak: Sebastien Forest velges for 1 år.

Årsmøte velger et nytt styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arta Selimi er på valg.

Forslag til vedtak: Arta Selimi velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**203 193**	**104 987**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-99 003	98 205
B. Endring arbeidskapital	**-99 003**	**98 205**
C. Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	122 362	217 046
Kortsiktiggjeld	-18 172	-13 853
C Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	287 565	274 938	276 480	319 385
Sum leieinntekt		**287 565**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	466 800	0	0	0
Sum annen inntekt		**466 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**754 365**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	423	0	423	1 410
Styrehonorar	3	3 000	0	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 284	25 333	26 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 189	561	16 000	6 000
Kommunale avgifter/renovasjon		191 283	28 009	32 000	128 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 271	39 788	17 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	501 500	18 688	38 000	6 000
Forretningsførerhonorar		33 893	32 156	37 000	35 500
Andre honorar	7	16 350	688	2 000	17 000
TV/bredbånd		31 614	0	40 000	35 000
Forsikringer		35 872	34 096	36 000	39 000
Andre kostnader	8	2 451	2 291	4 000	2 500
Sum kostnad		**862 129**	**181 610**	**258 423**	**320 410**
Driftsresultat		**-107 764**	**93 328**	**18 057**	**-1 025**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 761	4 878	1 500	1 026
Netto finansposter		**-8 761**	**-4 878**	**-1 500**	**-1 026**
Årsresultat		**-99 003**	**98 205**	**19 557**	**1**
Overført sameiekapital		-99 003	98 205	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-99 003**	**98 205**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 674
Andre kortsiktige fordringer		3 840	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 767	8 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		108 755	204 404
Sum omløpsmidler		**122 362**	**217 046**
SUM EIENDELER		**122 362**	**217 046**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 190	203 193
Sum opptjent egenkapital		**104 190**	**203 193**
Sum egenkapital	**9**	**104 190**	**203 193**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 575	11 207
Annen kortsiktig gjeld		2 597	2 646
Sum kortsiktig gjeld		**18 172**	**13 853**
Sum gjeld		**18 172**	**13 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 362**	**217 046**

Sted:_____ Dato:_____

Nora Awty Fossum	Sebastien Forest	Heidi Mette Langseth
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Sameiet består av 6.boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 7 b.nr 113 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nr. SP54791991

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i USBL.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	262 080	250 128
3609 Leie parkering	14 400	14 400
3610 Sameieinnbetalinger	0	10 410
3618 Leietillegg strøm	11 085	0
Sum	**287 565**	**274 938**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	233 400	0
3999 Andre inntekter	233 400	0
Sum	**466 800**	**0**

Konto 3990 og 3999 gjelder kapitalinnkalling for fasader og utvendige malerarbeider.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	423	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	3 000	0
Sum	**3 423**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	561
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 189	0
Sum	**1 189**	**561**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 985	17 983
6540 Inventar	329	11 228
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 691
6552 Driftsmateriell	16 957	886
Sum	**19 271**	**39 788**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	11 688
6641 Malerarbeider	-85 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	586 500	0
Sum	**501 500**	**18 688**

Konto 6641 gjelder kompensasjon for utvendige malerarbeider.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	688
6730 Teknisk honorar	15 625	0
Sum	**16 350**	**688**

Konto 6714 gjelder utfakturering.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 136	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 241
7770 Betalingskostnader	933	972
7773 Omkostninger innkreving	382	79
Sum	**2 451**	**2 291**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	203 193	-99 003	104 190
Sum opptjent egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**
Sum egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 20-22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 20-22

Styreleder	Nora Awty Fossum (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Sebastien Forest (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Heidi Mette Langseth (sign.)	10.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Vækerøveien 20-22..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nora Awty Fossum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sebastien Forest

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt:

Tilstede:

Vækerøveien 22 A: Arta Selimi Mollan

Vækerøveien 22 B: Nora Awty Fossum

Vækerøveien 22 C: Haakon Svendsen Silberg

Vækerøveien 22 D: Heidi Langseth og Njaal Hestdal

Vækerøveien 22 E: Sebastien Forest

Vækerøveien 22 F: Jorge Moreno

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkalling enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Saksliste enstemmig godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret er på 12 000 kr samlet for styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg

Dagens busker langs hus 22F er litt kjedelige. De vokser fort og "vilt", dvs. krever en del trimming for å ikke se ustelt ut. Og på vinterstid er de veldig grå/brune uten blader. Derfor foreslår jeg å flytte disse til forsiden av støyveggen mot Vækerøveien, slik at de sammen med de etablerte villvind/klatrehortensia kan skape et mer grønt området på sommerstid. Flytting burde skje rundt dugnadstider, og innebære at vi trekker noe grus bort fra muren og sper på med noe mer jord. På forsiden av muren kan disse buskene få lov til å vokse mer vilt og friske opp den ellers kjedelige muren.

Som erstatning for disse buskene foreslås prydgress/strå. Fordelene med prydgress er følgende. Ser pent ut både sommer og vinter, tåler tørke og lite vedlikehold. Etter hvert som prydgresset vokser til i bedet, fortrenges åpen jord og vekstmuligheter for ugress, dvs. mindre behov for luking. Om våren kuttes gresset ned, som gjør at det ikke alltid står vegetasjon på fasadeveggen. Dermed også mindre problematisk med vedlikehold av fasaden.

Estimert kostnad: Sekker med jord til foran støyvegg, 10 stk 40L 400kr. Se link.

https://www.byggmax.no/catalogsearch/result/?q=158020

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt, men redusert til et budsjett på kr. 2000,-.

4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

Ønske om markise/solskjærming ved hus F Forslag til vedtak: Beboere av hus F vil presentere forslag om ny solskjærming ved privat hageflekk over kjellerrampe.

Vedtak:

Hus F presenterte ingen forslag til avstemning.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Nora er på valg og stiller ikke til gjenvalg. Styret foreslår at Sebastien Forest erstatter Nora som styreleder, og sitter 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Sebastien Forest for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Heidi Mette Langseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styret trenger 2 nye medlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Njaal Hestdal for 1 år.

Valgt ble: Alexander Mollan for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arta Selimi er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Haakon Svendsen Silberg for 1 år.

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nora Awty Fossum (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Sebastien Forest (sign.)	15.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Haakon Silberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Langseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt. 6 Stemmer er representert.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til

de områdene som ikke skal males.

Vedtak:

Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

Alternativ 4: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

Vedtak:

Alternativ 4 enstemmig vedtatt: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret

med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

Vedtak:
Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid. (14 dager i forveien)

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Valg av dato for dugnad i mai 2024:

Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

Vedtak:
Alternativ 2 blir vedtatt: Valg av dato for dugnad i mai 2024: Mandag 6. mai kl. 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad vår.

Alternativ 1 blir vedtatt: Ekstra dugnad på høsten Mandag 7. oktober 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad høst.

Alternativ 2 blir vedtatt: Sameiet ønsker å supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Endre plan for snømåking:

Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring

Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Vedtak:
Alternativ 2 vedtatt: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Med følgende tillegg vedr. gressklipping:

Gressklipping avgrenses til å kun gjelde fellesarealene, ikke kjøkken-sidene. Alle må huske å lade.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

Vedtak:
Alternativ 1 vedtatt: Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate dette senere.

3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

Vedtak:

Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

Vedtak:

Alternativ 2 vedtatt: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevistvendelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp). Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert
på sikt.

Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp).

Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Vedtak:

Valgt ble: Nora Awty Fossum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Vedtak:

Valgt ble Sebastien Pascal Forest for 1 år.

Valgt ble: Heidi Langseth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Arta Selimi Mollan for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

n/a

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22 onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Haakon Silberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Heidi Langseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Langseth

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Alle hus er representert, ingen stiller med fullmakt. 6 Stemmer er representert.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten enstemmig godkjent

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 12.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til

de områdene som ikke skal males.

Vedtak:

Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

Alternativ 4: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

Vedtak:

Alternativ 4 enstemmig vedtatt: Fasademaling finansieres med 120 000 kr fra sameiets bankkonto (20 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret

med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

Vedtak:
Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid. (14 dager i forveien)

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Valg av dato for dugnad i mai 2024:

Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

Vedtak:
Alternativ 2 blir vedtatt: Valg av dato for dugnad i mai 2024: Mandag 6. mai kl. 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad vår.

Alternativ 1 blir vedtatt: Ekstra dugnad på høsten Mandag 7. oktober 17:30 er fastsatt tidspunkt for dugnad høst.

Alternativ 2 blir vedtatt: Sameiet ønsker å supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Endre plan for snømåking:

Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring

Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Vedtak:
Alternativ 2 vedtatt: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling. I tillegg 2023-områdene, legger vi til at man også måker en stripe/stri på parkeringsplassen.

Med følgende tillegg vedr. gressklipping:

Gressklipping avgrenses til å kun gjelde fellesarealene, ikke kjøkken-sidene. Alle må huske å lade.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

Vedtak:
Alternativ 1 vedtatt: Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret inkluderer dette som en oppgave på halvårig dugnad

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate dette senere.

3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

Vedtak:

Alternativ 1 vedtas enstemmig: Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

Vedtak:

Alternativ 2 vedtatt: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevistvendelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp). Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert
på sikt.

Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp).

Endelig løsning må ta hensyn til sikkerhet.

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024

Vedtak:

Alternativ 1 enstemmig vedtatt: Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse, materialer og kostnad, som alle sameierne godkjenner skriftlig (epost, whatsapp)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Vedtak:

Valgt ble: Nora Awty Fossum for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Vedtak:

Valgt ble Sebastien Pascal Forest for 1 år.

Valgt ble: Heidi Langseth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Arta Selimi Mollan for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

n/a

Protokoll for Sameiet Vækerøveien 20-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Heidi Mette Langseth (sign.)	05.04.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Vækerøveien 20-22

Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
Vækerøveien 22D

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22

Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade
- 5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade
- 5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.
- 5.4 Dugnad(er) 2024
- 5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.
- 5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal
- 5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C
- 5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage
- 5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage
- 5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 3.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering vedr. maling av sameiet fasade

I henhold til salgsprospekt skal sameiet male et toppstrøk på sameiets fasade og bekoste dette selv. Styret har inngått avtale med malefirmaet Buma AS om maling av sameiets fasade inkludert pergola. Dette er en fastprisavtale på kr 586.500 inkl mva. med avtalt oppstart mandag 5. august 2024 og senest fullført (væravhengig) mandag 30. september 2024. Fasaden og pergola males med Jotun Optimal, som er samme maling som er benyttet på fasade før overtakelse i september 2022.

Betalingsvilkårene for kontrakten er som følger:

- 20 % av kontrakssum betales akonto 14 dager etter oppstart (19. august)
- 40 % av kontrakssum betales akonto når 60% av arbeidet er utført
- Sluttbefaring gjennomføres 7 dager etter fullført arbeid
- Resterende 40% av kontrakssum betales senest 14 dager etter fullført arbeid.

Betaling fra sameierene til sameiet er planlagt utført gjennom en kapitalinnhenting med betalingsforfall i slutten av juli 2024. Sum som skal innbetales per hus er i utgangspunktet kr 97.750, men i neste punkt for årsmøtet skal det drøftes og vedtas om man skal benytte oppsparte midler på sameiets bankkonto for å redusere kapitalinnskudd per hus.

I tillegg er styret i dialog med Solid om mulig kompensasjon for det styret mener er mangelfull maling av fasade ihht salgsprospekt. Dette representerer en potensiell oppside/reduksjon av kostnaden per hus for fasademaling. Men dette er ikke avklart og derfor må sameierene må planlegge å måtte finansiere maling av fasade uten å innberegne noe positivt utfall av styrets klage til Solid.

Praktisk info før oppstart av maling.

- Alle sameiere oppfordres til å unnlate og etablere permanente løsninger på eller ved sameiets fasade som begrenser muligheten for å male fasaden.
- Før oppstart må alle sameierne flytte alle løse ting (møbler, griller, blomster osv) bort fra vegger og terrasser slik at det er plass til stilase og enkel adkomst for malerne. Styret skal avklare med Pilares muligheten for å benytte ubrukte parkeringsplasser som oppbevaringsplass i perioden det males.
- Vær oppmerksom på at maling av fasaden vil for en periode gi begrenset tilgang på terasser og begrenset utsyn fra vinduer siden det settes opp stilaser og dekkes til de områdene som ikke skal males.

Forslag til vedtak: Orienteringssak - maling av fasade er et tiltak som må utføres for å opprettholde fasadens kvalitet og egenskaper

5.2 Bruk av sameiets oppsparte midler til å delvis finansiere maling av fasade

Styret har vurdert sameiets økonomi, og ser at med dagens kostnadsnivå relativt til innbetalinger fra sameierene, så er det oppsparte midler på sameiets bankkonto som kan benyttes til å delvis finansiere maling av fasade.

Sameiet har en overskuddslikviditet på sameiets bankkonto på i overkant av 200.000 kr, og styret foreslår derfor at noe av overskudslikviditeten kan brukes til å finansiere fasademaling planlagt August 2024. Styret har også vurdert hva som er nødvendig buffer på sameiet bankkonto, og ca 20.000kr per hus er å anse som et greit minimumsnivå (120.000kr for hele sameiet).

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Ingen finansiering av fasademaling fra sameiets bankkonto

Alternativ 2: Fasademaling finansieres med 60 000 kr fra sameiets bankkonto (10 000 kr per hus)

Alternativ 3: Fasademaling finansieres med 90 000 kr fra sameiets bankkonto (15 000 kr per hus)

5.3 Utestående punkter og nye punkter til 1-års befaring av utomhus.

Styret har avtalt 1-års befaring av utomhusareal med Solid onsdag 22.mai. Datoen ble avtalt høsten 2023 og hensikten med å ta en såpass sen befaring er at vi får enda bedre inntrykk av hvilke ting som må utbedres på eiendommen, og særlig det som gjelder grønnevekster/gress.

Følgende punkter er notert i forkant av befaring og delt med Solid:

- Manglende vekstvilkår for gress foran kjøkken
- Bøkelus og dårlig vekstvilkår for bøkehekk
- Løse pullerter og kabel må graves ned på nytt på sameiets eiendom og ikke nr 18 sin eiendom.
- Dødt tre på gårdsplass skulle fjernes, og det skulle anlegges mur/lignende rundt tre ved trappeløp til garasjekjeller for å sikre bedre vekstvilkår/forskjønne dette området.
- Oppfølging av vanninntrening i garasje (bod/parkeringsplasser)
- Drenering ved takrenn på bakside av husene (grusgrav og ikke rett på helle)
- Fasaden generelt
- Tilstand på trær og annen beplantning

Styret ser det fordelaktig at alle sameierne kan samlet til felles "pre-befaring" og at dette legges samtidig som en avtalt dugnad i mai. I tillegg oppfordres sameierne til å dokumentere og dele eventuelle mangler på utomhus så man kommer over, som ikke

allerede er nevnt over. Dette gjør det enklere å overbevise motparten om at noe skal utbedres om ikke feilen pågår under 1-års befaringen. Dette gjelder særlig lekkasjer i forbindelse med regn.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 - Sameiet ønsker å gå en fellesbefaring før 1-årsbefaring utføres av styret med Solid.

Alternativ 2 - Sameiet ønsker ikke å gjøre noe fellesbefaring som nevnt i alternativ 1.

5.4 Dugnad(er) 2024

I 2023 ble det avholdt en felles dugnad i mai, og styrets inntrykk er at dette fungerte fint og var en fin sosial møtearena for sameiet. I tillegg ble det lagt opp til en viss fleksibilitet på når dugnads-oppgavene kunne utføres igjennom å ha en digital oppgaveliste hvor man selv kunne velge en eller flere oppgaver og utføre disse ved anledning.

Styret har imidlertid sett at det kan være behov for to oppdateringer under temaet dugnad:

1 - En dugnad på høsten før vinteren kommer

2 - At den digitale oppgavelisten også inneholder funksjon for å bekrefte at oppgaven er utført, eventuelt en fysisk oppslagsliste i garasjekjelleren.

Forslag til vedtak: **Valg av dato for dugnad i mai 2024:**

- Alternativ 1: Dato i uke 18 (29.april-3.mai, 1. mai helligdag)
- Alternativ 2: Dato i uke 19 (6.mai-10.mai, 9. mai helligdag)
- Alternativ 3: Dato i uke 20 (13.mai-17.mai, 17. mai nasjonaldag)

Ekstra dugnad på høsten

- Alternativ 1: Sameiet ønsker dette og dugnad avholdes innen 15.oktober. Endelig dato kan avtales på Whatsapp gruppen til sameiet.
- Alternativ 2: Sameiet ønsker ikke å sette opp ekstra dugnad, men anser dette dekket av løpende vedlikehold.

Oppslagsverk for å fordele dugnadsoppgaver, samt holde kontroll på utførte oppgaver

- Alternativ 1: Sameiet ønsker å benytte digitalt verktøy for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver
- Alternativ 2: Sameiet ønsker å benytte supplere med fysisk oppslagsverk i garasjekjeller for å fordele oppgaver og se utførte oppgaver.
- Alterntiv 3: Tidligere praksis med å fordele oppgaver digitalt er tilstrekkelig.

5.5 Løpende vedlikehold, måking, gressklipping, etc.

Nå har sameiet et helt driftsår bak seg og det er nyttig å vurdere hvordan samarbeid på vedlikehold av fellesarealene går og om det er muligheter for å forbedre seg. Noen tilbakemeldinger i forkant av styremøtet tilsier at vi kan forenkle fordelingen av ansvar for snømåking. La oss diskutere hva som fungerer godt, og hva som fungerer mindre godt.

Forslag til vedtak: Endre plan for snømåking:

- Alternativ 1: Eksisterende plan for snømåking fungere godt slik den er - ønsker ingen endring
- Alternativ 2: I stedet for måkedager, bør hver hus ha egne uker hvor man er ansvarlig. Styret informerer via WhatsApp hvem sin tur det er, og oppfordrer til samarbeid ved større snøfall eller ferieavvikling.

5.6 Sesongbasert oppbevaring i fellesareal

Som hovedregel bør man kun oppbevare i fellesområdet det som er knyttet til sesongen man er i. To unntak er 1) at man kan oppbevare det man ønsker og har plass til på sin egen parkeringsplass så lenge dette ikke er til ulempe for andres ferdsel til egen parkeringsplass, og 2) at sykler stå parkert i sykkelstativene ved innkjørselen og inngangen fra trappen ned til garasjekjelleren.

Ting som ikke burde stå fremme i fellesarealet er for eksempel:

- sykler som er i dårlig stand og ikke benyttes (bør selges/gis bort/kastes),
- barnevogner/sykkelvogner/barnesykler i vinterhalvåret (bør lagres i egen bod) eller
- akebrett og lignende i sommerhalvåret.

Styret tar sikte på å minne om at fellesarealene må ryddes på kvartalsvis/halvårlig basis.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 - Sameiet ønsker en rutine for hva som kan stå fremme i fellesareal og ønsker at styret opplyser om dette på kvartalsvis/halvårig basis

Alterntiv 2 - Sameiet ønsker ikke noe rutine på dette området

5.7 Innmeldt sak 1: Forslag om støttemur i skråning mot hus C

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak: 1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli
forevist endelig plan for utførelse og materialersom alle sameierne godkjenner
skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utførti år, men kan være interessert å tillate
dette senere.
3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur
Illustrasjon – alternativ 1

5.8 Innmeldt sak 2: Montering av port på gangvei fra søppelkasser til hage

Forslagsstiller hus E.

Denne saken er tidligere tatt opp på sameiets årsmøte avholdt i april 2023. Det er flertall i sameiet for å etablere en port mot sameiets felles hage, men kun et tilbud/forslag er innhentet og prisen ble vurdert som alt for høy (25.000kr). Det er derfor ytret ønske om å prøve denne prosessen på nytt og lage et estetisk godt forsalg med langt mindre kostnad

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 5000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 2: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 10.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 3: Sameiet ønsker å etablere en port, men kostnaden skal ikke overstige 15.000kr. Forbehold om å bli forevist design og pris før endelig godkjennelse skriftelig (epost/WhatsApp)
- Alternativ 4: Ønsker ikke å etablere port til hage

5.9 Innmeldt sak 3: Forslag om trapp opp fra hage

Forslagsstiller hus C. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammersom foreslått, og med forbehold omå bli forevist endelig plan for utførelse somalle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
  Alternativ 2:Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert på sikt.
  Alternativ 3: Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage

5.10 Innmledt sak 4: Forslag om kant av cortenstål

Forslagsstiller styret. Se forslag og detaljer beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak:

- Alternativ 1: Sameiet ønsker et slikttiltakpå fellesarealet i 2024, med forbeholdom å bli forevist endelig plan for utførelseog materialersomalle sameiernegodkjennerskriftelig (epost, whatsapp)
- Alternativ 2: Sameiet ønskerikkeet slik tiltak i 202

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Haakon Svendsen Silberg
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Styremedlem, Nora Awty Fossum
Varamedlem, Justina Forest

6.1 Valg av leder

Nora Awty Fossum er av sittende styre foreslått som ny leder av styret, og vil erstatte Haakon Svendsen Silberg, som trer ut av styret.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Nora Awty Fossum velges som styrets leder

Alternativ 2: Nora Awty Fossum velges ikke som styrets leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sebastien Pascal Forest er foreslått som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Sebastien Pascal Forest velges som styremedlem leder

Alternativ 2: Sebastien Pascal Forest velges ikke som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	104 987	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	98 205	104 987
B. Endring arbeidskapital	98 205	104 987
C. Arbeidskapital	203 193	104 987
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	217 046	116 778
Kortsiktiggjeld	-13 853	-11 791
C Arbeidskapital	203 193	104 987

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet VÅkerÅveien 20-22

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	274 938	124 056	264 400	276 480
Sum leieinntekt		274 938	124 056	264 400	276 480
Sum inntekt		274 938	124 056	264 400	276 480
KOSTNAD					
LÅnnskostnad					
LÅnnskostnad		0	0	0	423
Styrehonorar		0	0	3 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 333	0	15 000	26 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	561	0	29 000	16 000
Kommunale avgifter/renovasjon		28 009	0	85 000	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3	39 788	1 947	1 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	4	18 688	1 320	48 000	38 000
Forretningsførerhonorar		32 156	7 813	37 000	37 000
Andre honorar		688	0	2 000	2 000
TV/bredbÃ¥nd		0	0	8 000	40 000
Forsikringer		34 096	8 072	32 000	36 000
Andre kostnader		2 291	252	4 000	4 000
Sum kostnad		181 610	19 403	264 000	258 423
Driftsresultat		93 328	104 653	400	18 057
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 878	335	0	1 500
Netto finansposter		-4 878	-335	0	-1 500
Ã rsresultat		98 205	104 987	400	19 557
Overført sameiekapital		98 205	104 987	0	0
SUM OVERFØRINGER		98 205	104 987	0	0

Balanse 2023 Sameiet VÅ kerÅveien 20-22

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 674	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 674
Forskuddsbetalte kostnader		8 968	8 524
Bankinnskudd og kontanter			
Innestå ende bank		204 404	104 580
Sum omløpsmidler		217 046	116 778
SUM EIENDELER		217 046	116 778

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		203 193	104 987
Sum opptjent egenkapital		203 193	104 987
Sum egenkapital	5	203 193	104 987
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 207	11 791
Annen kortsiktig gjeld		2 646	0
Sum kortsiktig gjeld		13 853	11 791
Sum gjeld		13 853	11 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 046	116 778

Sted:_____ Dato:_____

Haakon Svendsen Silberg
Styreleder

Heidi Mette Langseth
Styremedlem

Nora Awty Fossum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Sameiet best³r av 6.boligseksjoner.
Sameiet er oppfŋrt p³ gnr. 7 b.nr 113 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nr. SP54791991

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	250 128	68 088
3609 Leie parkering	14 400	3 918
3610 Sameieinnbetalinger	10 410	52 050
Sum	274 938	124 056

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	561	0
Sum	561	0

Note 3 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	17 983	1 947
6540 Inventar	11 228	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 691	0
6552 Driftsmateriell	886	0
Sum	39 788	1 947

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6611 Vedlikehold heiser	0	1 320
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	11 688	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	7 000	0
Sum	18 688	1 320

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	104 987	98 206	203 193
Sum opptjent egenkapital	104 987	98 206	203 193
Sum egenkapital	104 987	98 206	203 193

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 20-22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 20-22

Styreleder	Haakon Svendsen Silberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Heidi Mette Langseth (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Nora Awty Fossum (sign.)	27.02.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Vækerøveien 20-22

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Haakon Svendsen Silberg
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Styremedlem, Nora Awty Fossum
Varamedlem, Justina Forest

Styret i Sameiet Vækerøveien 20-22 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Vækerøveien 20-22 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Vækerøveien 20-22 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 830115862 Sameiet Vækerøveien 20-22 består av 6 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Vækerøveien 20-22 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4791991. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Vækerøveien 20-22 har ikke et særskilt teknisk system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Vækerøveien 20-22 er av et relativt begrenset omfang, dvs kun 6 boenheter og dermed tett dialog mellom alle sameiere. Styret har i flere omganger gjort
risikovurderinger knyttet til myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet, særlig mtp forhold vedrørende brannvern

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Avstengelse av inngang til bunkers - murt igjen inngangsparti og fjernet falleferdig dør.
- Rassikring av bratt skrent i sameiets hage.
- Befaring av sameiets vanntåkeanlegg for brannsikring i garasje, samt alle boligenheter.
- Generell informering rundt brannvern og beboernes egne brannslokkere.
- Etablering av frostsikring/varmeanlegg for sprinkelanlegg i garasjekjeller.
- Jevnlig tilsyn av felles el-anlegg i garasjekjeller.
- Tiltak rundt snømåking og strøing for å sikre trygg ferdsel på eiendom

Arbeidet forsetter i 2024 med 1-årsbefaring av eiendom, samt generelle kontroller av brannslokningsapparater og brannvarslingssystem.

Styrets arbeid

I første halvdel av 2023 la styret mye energi ned i å følge opp utbygger og entreprenør sine utestående punkter på utomhus fra overtakelsen i september 2022. Det tok lengre tid enn ventet å etablere kontakt med relevante parter og systematisere oppfølging og lukking av utestående feil og mangler, men styrets arbeidet gav resultater utover høsten, og flere punkter ble utbedret. Det er imidlertid ikke utført 1-årsbefaring av sameiets utomhus grunnet ankomst av vinter, og det ble avtalt at dette skal gjennomføres i mai 2024.

Videre har 2023 vært sameiets første hele driftsår, og dette har innebåret blandt annet anskaffelse av utstyr til sameiet for vedlikehold og rekreasjon, gjennomføring av dugnad og etablering av rutiner for vedlikehold. Det har også vært viktig for styret å ha god løpende dialog mellom sameierne, og en felles plattform på WhatsApp har vært til stor nytte.

Styret har også jobbet med å velge leverandør til å utføre maling av toppstrøk på sameiets fasade. Dette er et kostbart, men viktig arbeid for å sikre at sameiets fasade holder sin kvalitet og værbestandighet i årene som kommer. Styret har vært fokusert på å velge en leverandør som er seriøs og troverdig, samt konkurransedyktig på pris. Selskapet Buma AS, ble til slutt valgt og arbeidet med å male fasaden er avtalt å starte august 2024.

Styret har vært i direkte dialog med alle sameierne for å sikre en felles forståelse av hva dette malearbeidet kommer til å koste sameiet, og hvilken størrelse på økonomisk bidrag fra hvert hus forventes å være. Nærmere bestemt har styret orientert at arbeidet vil ha en kostnadsramme per hus på inntil kr 98,000. Denne kostnaden per hus er før eventuell bruk av sameiets oppsparte midler (som blir en sak i sameiets årsmøte) og eventuelle økonomisk kompensasjon fra entreprenør, Solid.

Styret er i dialog med entreprenør, Solid, for å prøve å få økonomisk kompensasjon for det styret mener er mangelfull utførelse av fasademaling ved oppføring sammenlignet med opplysninger i salgsprospektet. En endelig avklaring ble ikke oppnådd i 2023, men forhandlingene vil fortsette i 2024.

Styret vil til slutt benytte anledning til å takke alle sameierne for godt samarbeid og naboskap i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.02.2024

Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge med medlemmer fra Boligprodusentenes Forening, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Huseiernes Landsforbund, Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund, Norges Byggmesterforbund, Norges Huseierforbund, Norske Rørleggerbedrifters Landsforening - VVS og Norsk Teknologi.

Avtaledokument

1 Partene og deres representanter

Forbruker(e)

Etternavn	Fornavn
SAMEIET VÆKERØVEIEN 20-22	

Adresse	Postnr.	Poststed
VÆKEROVEIEN 22	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse

Etternavn	Fornavn
Langseth	Heidi

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 22D	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse
95799786	heidi.langseth@anbudsjuristen.no

Forbrukerne forplikter hverandre.

Forbruker(ne) representeres av:

Etternavn	Fornavn
Svendsen Silberg	Haakon

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 22C	0282	Oslo

Telefon	E-postadresse
91662271	sameiet.vakeroveien2022@gmail.com

Tjenesteyter

Navn	Organisasjonsnr.
Buma AS	919565187

Adresse	Postnr.	Poststed
Nedre Rælingsveg 136A	2005	Rælingen

Kontaktperson: Rafal Jan Kawula

Telefon	E-postadresse
40493306	rafal@buma.no

Tjenesteyter representeres av:

Etternavn	Fornavn
Kawula	Rafal Jan

Telefon	E-postadresse
40493306	rafal@buma.no

Dersom en part skifter representant skal den andre parten varsles omgående.

2 Angivelse av hvor tjenesten skal utføres

Partene har inngått avtale om utførelse av arbeid på eiendommen:

Adresse	Postnr.	Poststed
Vækeroveien 20-22	0282	Oslo

3 Forbehold

- (●) Alternativ 1: Ingen av partene tar forbehold.
- ( ) Alternativ 2: Partene tar forbehold om at

☐ kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen _____ (dato).

Dersom igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering, med mindre det skyldes tjenesteyterens forhold at igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister.

☐ det innen _____ (dato) gis følgende finansiering for byggearbeidene:

Dersom finansiering ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering.

Gjør en av partene forbehold gjeldende, må parten uten ugrunnet opphold dokumentere grunnlaget for dette.

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

4 Forberedelser

Tjenesteyteren skal i nødvendig grad skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle forbrukeren dersom forholdene ikke er slik som forutsatt. Tjenesteyteren skal også varsle forbrukeren om tiltak som forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider.

Dersom tjenesteyteren unnlater å varsle i samsvar med første ledd, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som kunne ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

5 Plikt til veiledning og fraråding

5.1 Rådgivning forut for avtaleinngåelsen

På grunnlag av forundersøkelsene

- [x] har tjenesteyteren ingen merknader.
- [ ] har tjenesteyteren anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeider av følgende grunner:

- [ ] frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

5.2 Fraråding og rådgivning etter avtaleinngåelsen

Tjenesteyteren skal veilede og rådføre seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det. Tjenesteyteren skal fraråde utførelsen av tjenesten dersom prisen eller andre forhold tilsier dette.

Forbrukeren skal gi opplysninger om forhold som han har kjennskap til og som han må forstå vil ha betydning for tjenesteyterens utførelse av tjenesten.

6 Tjenestens omfang

6.1 Kontraktsdokumenter

Følgende vedlagte kontraktsdokumenter angir tjenestens omfang:

☑ tjenesteyterens tilbud, inkludert tegninger, datert 12/10/23 , vedlegg nr. 1

☐ forbrukerens tilbudsgrunnlag, inkludert tegninger, datert , vedlegg nr.

☐ annet, jf. vedlegg nr.

6.2 Tolkningsregler

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

6.3 Forbrukerens egne arbeider og andre tjenesteyteres arbeider

◉ Alternativ 1: Forbrukeren skal forestå følgende arbeider selv eller ved andre tjenesteytere, jf. punkt 15:

Flytte alle løse ting fra vegger og terrasser / balkonger (møbler, griller, blomster osv)

○ Alternativ 2: Forbrukeren skal ikke forestå arbeider selv eller ved andre tjenesteytere.

6.4 God orden og opprydding

Tjenesteyteren skal holde god orden på arbeidsplassen og rydde opp etter eget arbeid når arbeidet er avsluttet. Tjenesteyteren skal under utførelsen av arbeidet og når han forlater arbeidsstedet påse at forbrukerens eiendom er sikret i nødvendig grad.

Dersom ikke annet følger av lov eller forskrift skal gamle materialer og utstyr som må fjernes ved ombygging eller reparasjon:

○ Alternativ 1: beholdes av forbrukeren

◉ Alternativ 2: fjernes av tjenesteyteren

○ Alternativ 3: annen avtale:

7 Offentligrettslige oppgaver

a) Er arbeidet søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven? ○ Ja ◉ Nei

b) Hvis ja på spørsmål a, er dette pålagt med ansvarsrett? ○ Ja ○ Nei

c) Hvis ja på spørsmål b:

Ansvarlig søker:	
Ansvarlig prosjekterende:	
Ansvarlig utførende:	
Ansvarlig kontrollerende:	

8 Materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere

For materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere, gjelder følgende:

○ a) Forbrukeren kan kreve at tjenesteyteren monterer disse produktene.

○ b) Forbrukeren har risikoen for kvalitet og anvendelighet av materialer og utstyr som han leverer.

◉ c) Tjenesteyteren skal med tilbørlig omsorg for forbrukerens interesser veilede forbrukeren om dokumentasjonskrav.

○ d) Tjenesteyteren kan nekte å montere produkter som ikke er dokumentert i henhold til lover og forskrifter.

Tjenesteyteren blir ansvarlig for svikt i kvalitet og anvendelighet som han ut fra sin fagkunnskap burde ha oppdaget, men ikke har varslet om.

9 Risikoen for skade på materialer og utstyr

Tjenesteyteren skal sørge for tildekking eller tilsvarende beskyttelsestiltak av materialer og utstyr med mindre annet er avtalt nedenfor:

Inntil overtakelse har funnet sted har tjenesteyteren risikoen for skade på materialer og utstyr som han leverer med mindre skaden er forårsaket av forhold på forbrukerens side.

10 Eiendomsrett til ytelser og materialer

Eiendomsretten til ytelsene går over på forbrukeren etter hvert som de utføres. Materialer og utstyr som er tilført eiendommen og som skal bygges inn, blir forbrukerens eiendom når han har betalt dem.

11 Endringer, tilleggsarbeid og avbestilling

Tjenesteyteren skal kontakte forbrukeren dersom det under utføringen viser seg behov for tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan kreve endringer i arbeidet og pålegge tjenesteyteren å utføre tilleggsarbeid som står i sammenheng med den tjenesten som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne. Forbrukeren kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for tjenesteyteren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider som vil øke eller redusere vederlaget med 15 % eller mer.

Begge parter kan kreve at avtale om endringer eller tilleggsarbeid skal være skriftlig.

Partene kan kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid. Dersom partene ikke avtaler vederlaget for tilleggsarbeid, kan tjenesteyteren kreve vederlaget fastsatt som regningsarbeid.

Forbrukeren har rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Forbrukeren er erstatningsansvarlig overfor tjenesteyteren i den utstrekning dette følger av bestemmelsene i hvtjl. § 40.

12 Vederlag

12.1 Avtalt vederlag

Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

◉ Alternativ 1: Fastpris

Tjenesteyterens ytelser skal leveres for avtalt vederlag kr 586.500

☑ Tilleggsarbeider

For eventuelle tilleggsarbeider gjelder følgende timepriser

Snekkerarbeider 600 kroner / time + MVA
Murarbeider 600 kroner / time + MVA
Malerarbeider 550 kroner / time + MVA
Ekstra arbeider må avtales før start.

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.

Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på 0 %.
Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på 0 % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

◉ Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader.

○ Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid-/kostnader.

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

○ Alternativ 2: Regningsarbeid

○ Alternativ a: Regningsarbeid med prisoverslag

Prisoverslag for tjenesteyterens samlede vederlag kr

◯ Alternativ b: Regningsarbeid uten prisoverslag

For regningsarbeid gjelder følgende timepriser:

I tillegg skal tjenesteyteren ha dekket følgende direkte kostnader:

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.
Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på % Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

◯ Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader
◯ Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid-/kostnader

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

Felles for alternativ 1 og 2:

For administrasjon av sideentreprenører er det avtalt følgende vederlag:

12.2 Indeksregulering av fastpris

◉ Alternativ 1: Vederlaget skal ikke indeksreguleres.
◯ Alternativ 2: Fastprisvederlag skal indeksreguleres for perioden fra kontraktsinngåelse til det offentlige gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad. Reguleringen skal skje ved bruk av Statistisk sentralbyrås indeks for

Indeksreguleringen skjer med basis i indeksen i den måned kontraktsinngåelsen skjer sammenlignet med indeksen i den måned det er gitt igangsettingstillatelse. Dette gjelder uansett om disse indeksene er tilgjengelige senere enn disse tidspunktene.

13 Betaling

○ Alternativ 1: Tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget mot regning ved overtakelse. I den utstrekning tjenesten ikke er utført til fast pris, skal det fremgå hvordan prisen er regnet ut. Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt regningen.

◉ Alternativ 2: Forbrukeren skal betale etter følgende faktureringsplan:

- Faktura a-konto nr 1 med 20% av kontrakten skal betales om 14 dager etter oppstart.
- Faktura a-konto nr 2 med 40% av kontrakten sendes etter ferdig utfør 60% av jobben.

Betales om 14 dager.

- Sluttfaktura skal betales om 14 dager etter ferdig utført arbeid.
- Sluttbefaring gjenoppføres om 7 dager etter ferdig utført arbeid.

Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på eiendommen og verdien av de materialene som er tilført eiendommen for å innbygges, jf. hvtjl. § 36.

Minst 10 % av vederlaget skal likevel utstå til overtakelsen av entreprenørens arbeider.

Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- eller endringsfaktura.

Endelig oppgjør skal skje innen 14 kalenderdager etter overtakelse, eventuelt med fradrag for tilbakeholdt beløp, jf. punkt 17.

14 Forsikring

Forbrukeren skal sørge for at eiendommen er fullverdiforsikret. Dersom tjenesteyterens arbeider vil medføre verdiøkning på eiendommen, skal forbrukeren tegne tilleggsforsikring.

Tjenesteyteren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som tjenesteyteren og hans kontraktsmedhjelpere (underentreprenører) kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Med mindre annet er avtalt, skal forsikringssummen ikke være mindre enn 150 G (Folketrygdens grunnbeløp).
at ansvarsforsikringen er i kraft.

Tjenesteyteren skal uoppfordret dokumentere overfor forbrukeren at ansvarsforsikringen er i kraft.

Gyldig forsikring er fremvist (dato): 5/1/24

15 Tjenesteyterens tidsfrister

◉ Alternativ 1: Tjenesteyteren skal starte utførelsen på eiendommen: 5/8/24

Tjenesten skal være fullført senest: 30/9/24

○ Alternativ 2: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til _____ kalenderdager.

○ Alternativ 3: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold, skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til summen av

a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge, i alt _____ kalenderdager

b) det antall kalenderdager tjenesteyteren skal bruke til sine arbeider, i alt _____ kalenderdager

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

c) tid til undersøkelse av forbrukerens og sideentreprenørers arbeider som tjenesteyteren skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av tjenesteyterens arbeider etter undersøkelsen av forbrukerens arbeid med i alt _____ kalenderdager

Totalt _____ kalenderdager

◯ Alternativ 4: Annet (beskriv nærmere)

Felles for alternativ 2 og 3:
Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Felles for alle alternativer:
Tjenesteyteren har krav på tilleggsfrist ved endrings- eller tilleggsarbeid som hindrer fremdriften. Det samme gjelder dersom fremdriften hindres fordi forbrukeren ikke medvirker i samsvar med avtalen, eller fremdriften hindres på grunn av andre forhold som forbrukeren har risikoen for. Tjenesteyteren skal samrå seg med forbrukeren når han mener at han har krav på tilleggsfrist. Fristforlengelsen skal svare til den virkning på fremdriften som hindringen har medført.

16 Forsinkelse

Det foreligger forsinkelse dersom tjenesteyteren ikke har fullført tjenesten til avtalt tid, med mindre dette skyldes forhold som forbrukeren svarer for. Forsinkelsen må reklameres innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite at tjenesten er avsluttet.

Dersom tjenesteyteren er forsinket skal han så lenge forsinkelsen varer:

◯ Alternativ 1: betale forbrukeren en dagmulkt per kalenderdag som tilsvarer 2 promille av det samlede vederlaget som tjenesteyteren skal ha. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 50 kalenderdager.

Dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro, har forsømt å begrense tapet, eller det for øvrig foreligger andre særlige grunner, kan forbrukeren i stedet for dagmulkt kreve erstatning for sitt tap, utmålt etter hvtjl. §§ 30, jf. 31 andre ledd.

◉ Alternativ 2: betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dersom tjenesteyteren ikke overholder andre avtalte frister, skal han betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dagmulkt eller erstatning kan likevel ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes en hindring utenfor tjenesteyterens kontroll, og som tjenesteyteren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av, jf. hvtjl. § 28 første ledd.

17 Overtakelse

Forbrukeren skal overta ytelsen ved overtakelsesforretning.

Forbrukeren kan nekte å overta ytelsen dersom det foreligger mangel, med mindre mangelen er uvesentlig.

Ved overtakelsesforretningen skal tjenesteyteren føre protokoll som skal angi:

a) hvem som er til stede,
b) mangler som påvises,
c) frist for utbedring av påviste mangler,
d) hvorvidt tjenesten overtas eller nektes overtatt,
e) eventuelt tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

a) reklamasjonsfristen starter å løpe,
b) eventuell dagmulkt stanser,
c) tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget,
d) risikoen for ytelsen går over på forbrukeren.

18 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel kan forbrukeren holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen, jf. hvtjl. § 21.

Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjonen kan likevel ikke fremsettes senere enn 5 år etter avslutningen av tjenesten, jf. punkt 15, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Tjenesteyteren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

Forbrukeren har rett til å holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer forbrukerens krav som følge av mangelen.

Det vises til hvtjl. kapittel IV.

19 Særlige bestemmelser

Fastpris gjelder med et strøk maling med Jotun Optimal, samme farge som nå.
I henhold til tilbudet.

20 Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene

Oslo, 24.01.2024	19.12.2023
Sted og dato	Sted og dato
Heidi Langseth, Styremedlem	
Underskrift forbruker	Underskrift tjenesteyter
Underskrift forbruker	
Haakon Silberg, Styreleder	

Byggblankett 3501 og 3502 - Veiledning

Hensikten med denne veiledningen er å orientere partene om rettigheter og plikter som følger av kontraktsforholdet ut over de som er uttrykkelig angitt i Byggblankett 3501 og 3502. Disse rettighetene og pliktene følger av lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (hvtjl.), som inneholder utførlige bestemmelser om tjenesteyterens og forbrukerens rettigheter og plikter. Partene kan ikke avtale vilkår som er ugunstigere for forbrukeren enn det som følger av lovens bestemmelser.

I det følgende vises det til enkelte sentrale bestemmelser i loven. Det anbefales at man for detaljene leser håndverkertjenesteloven, se www.lovdata.no.

Byggblankett 3502 er egnet for små og enkle oppdrag. Oppdrag under 2 G vil vanligvis tilhøre denne kategorien. Ved andre oppdrag bør Byggblankett 3501 benyttes.

Ved nybygg og full ombygging av bolig vil forholdet være regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (buofl.), og riktig kontrakt vil da være Byggblankett 3426 A eller 3426 B.

Oppdraget
Håndverkertjenesteloven inneholder regler om oppdraget i kapittel II, blant annet at tjenesteyteren skal utføre oppdraget fagmessig og ivareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg.

Tilleggsarbeid
Avtale om endringer eller tilleggsarbeider bør skje skriftlig for å unngå senere konflikter.

Reklamasjon
Dersom forbrukeren vil påberope seg forsinkelse som grunnlag for dagmulkt eller erstatning, må han reklamere innen rimelig tid, ellers tapes retten. Det samme gjelder dersom forbrukeren vil påberope seg mangler. Reklamasjon må likevel foretas senest 5 år etter overtakelsen eller ferdigstillelsen. Retten til å gjøre mangelen eller forsinkelsen gjeldende kan også tapes etter foreldelseslovens regler. Eventuell klage på oppdraget bør skje skriftlig til tjenesteyter. Tjenesteyter kan klages inn for Forbrukertvistutvalget. Klagen sendes til Forbrukerrådet.

Mangel
Mangel foreligger dersom tjenesten ikke fører til det resultat som forbrukeren har krav på, jf. hvtjl. § 17.

Forbrukerens krav ved mangel og forsinkelse
Dersom det foreligger mangel, kan forbrukeren etter håndverkertjenesteloven kapittel IV på visse vilkår holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve kontrakten.

Ved forsinkelse har forbrukeren etter lovens kapittel III på visse vilkår rett til å holde igjen vederlag, fastholde avtalen eller heve kontrakten og kreve erstatning.

Holder forbrukeren tilbake for mye av vederlaget, kan tjenesteyteren kreve forsinkelsesrenter for dette beløpet.

Tjenesteyterens rettigheter
Ved forsinket betaling eller manglende medvirkning fra forbrukeren som ikke skyldes forhold på tjenesteyterens side, kan tjenesteyteren på visse vilkår stanse arbeidet, kreve erstatning, heve kontrakten for den delen av oppdraget som står igjen og kreve forsinkelsesrente, jf. hvtjl. kapittel VIII.

Ved mangel har tjenesteyteren på visse vilkår rett til å utbedre, jf. hvtjl. § 24.

Forbrukerens rett til å avbestille
Forbrukeren har på visse vilkår rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Avbestilling kan medføre erstatningsansvar.

Mer info finnes blant annet på www.forbrukerradet.no, og www.lovdata.no.

© Standard Norge, Byggblankett 3501, 2013 utgave 1

Tillatelse om tiltak på sameiets fellesareal
- Hus C har en særskilt plassering I sameiet som gir veldig lite tilgjengelig uteareal fra markterrasse. I tillegg er utearealet preget av en lite frodig skråning med løse steinmasser. Dette har også blitt anerkjent og delvis kompensert av boligutvikler i en privat mekling. Hus C ønsker benytte kompensasjon fra boligutvikler til å utbedre dette ved å fjerne løsmasser/pigge fjell inntil 1m fra dagens gresskant i skråningen utenfor uteterrassen til hus C, samt etablere støttemur for å kunne beplante.

Slik hus C oppfatter sitasjonen, vil et slikt tiltak være med på å forskjønne uteområdet og ikke være til ulempe for noen av de andre sameierne. Kostnad for utførelse bæres av Hus C.

Forslagsstiller: Hus C, Ida og Haakon

Foreløpig plan til utførelse: Faren til Haakon har tidligere vært snekker og har gjort mange enklere tiltak I uteområdet på fritidsboligere. Utførelsen på støttemuren tenkes å enten være tilsvarende til mur mot gårsdplass, eller i cortenstål (rustrødt I tråd med vinduskarmer på boligene.

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet tillater et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialer som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slikt tiltak utført i år, men kan være interessert å tillate dette senere.
3 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak alternativ om støttemur

Illustrasjon – alternativ 1



Illustrasjon – alternativ 2 - cortenstål



Forslag
- Etablere trapp opp fra felleshage til areal over inngang til bunkers. Dette gir enklere tilgang til alt areal/lille skogen i øverste del av tomten til sameiet. Dette er også en god start til å kunne etablere en liten sittegruppe/utsiktspunkt over bunkers. Kveldssolen er lengre her, og arealet er mer tilbaketrukket fra husene.

Forslagsstiller: Hus C, Ida og Haakon

Kostnad: Faren til Haakon kan gjøre arbeidet sammen med Haakon og eventuelt andre i sameiet som ønsker å bidra. Kostnaden for sameiet er estimert til ca 10.000kr. Dette er kostnader til materialer, sement for fundamentering og armeringsjern for avstivning av kontruksjon

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet er interessert i å gjøre et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, innenfor rimelige kostnadsrammer som foreslått, og med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke å gjennomføre et slikt tiltak i år, men kan være interessert på sikt.
3 – Sameiet ønsker ikke å utrede videre et alternativ om trapp opp fra felleshage



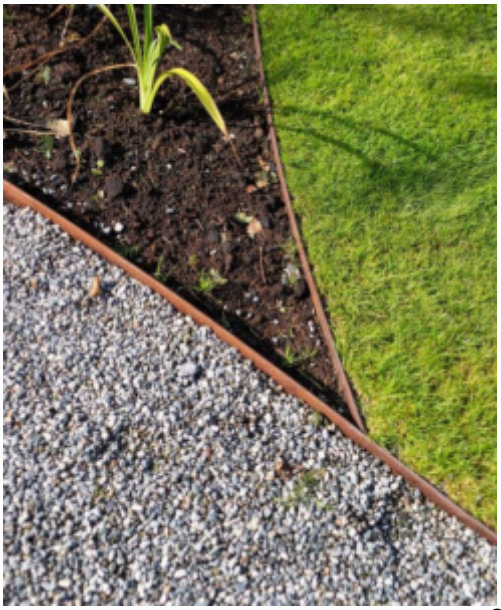
Forslag om kant av cortenstål i gangvei mellom husene
- Gangveiene i sameiet er gruslagt og det kan til tider "flyte" en del grus over på grønne arealer hvor hekk/bed står plassert. En kant av cortenstål vil gjøre det enklere å skille grus og grøntareal, og vil være et pent tilskudd til sameiets eksteriør uten å koste veldig mye (anslått 6000-10.000 kr hvis vi utfører arbeidet selv)

Forslagsstiller: Styret

Foreløpig plan til utførelse: Haakon i hus C stiller seg disponible til å bestille, motta og montere kantene.

Forslag til vedtak:
1 - Sameiet ønsker et slikt tiltak på fellesarealet i 2024, med forbehold om å bli forevist endelig plan for utførelse og materialer som alle sameierne godkjenner skriftelig (epost, whatsapp)
2 – Sameiet ønsker ikke et slik tiltak i 2024







REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Vækerøveien 20-22 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vækerøveien 22D

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vækerøveien 20-22
(org. nr. 830 115 862)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.08.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vækerøveien 20-22. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 113 i Oslo kommune.

Det er rammesøkt 3 seksjoner hvor det planlegges at nåværende seksjon 7 og 8 skal omdannes til seksjon 7, 8 og 9. Alle seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til eventuell reseksjonering av eiendommen. Utbygger, utbyggers rettsetterfølger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av sameiet. Denne forpliktelsen er tinglyst og gjelder inntil utbyggingen av Furulund er ferdigstilt, og gjelder også seksjonseiers rettsetterfølgere. Bestemmelsen kan ikke endres uten utbygger eller utbyggers rettsetterfølgers godkjenning.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk
Alle seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder frem til 31.12.2052.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 11 parkeringsplasser. Alle disse ligger som tilleggsdeler til seksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom en seksjon har flere parkeringsplasser, kan plass nr.2 (evt. 3) overføres til annen seksjon ved reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og inntil ett varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjon 1-7 én stemme hver. Seksjon 8 har 2 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vækerøveien 20-22
(org. nr. 830 115 862)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.08.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vækerøveien 20-22. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 113 i Oslo kommune.

Det er rammesøkt 3 seksjoner hvor det planlegges at nåværende seksjon 7 og 8 skal omdannes til seksjon 7, 8 og 9. Alle seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til eventuell reseksjonering av eiendommen. Utbygger, utbyggers rettsetterfølger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av sameiet. Denne forpliktelsen er tinglyst og gjelder inntil utbyggingen av Furulund er ferdigstilt, og gjelder også seksjonseiers rettsetterfølgere. Bestemmelsen kan ikke endres uten utbygger eller utbyggers rettsetterfølgers godkjenning.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk
Alle seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder frem til 31.12.2052.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 11 parkeringsplasser. Alle disse ligger som tilleggsdeler til seksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom en seksjon har flere parkeringsplasser, kan plass nr.2 (evt. 3) overføres til annen seksjon ved reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og inntil ett varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjon 1-7 én stemme hver. Seksjon 8 har 2 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

S-4220

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

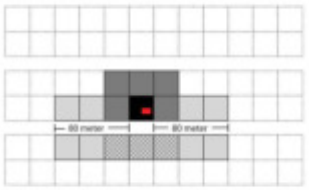
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

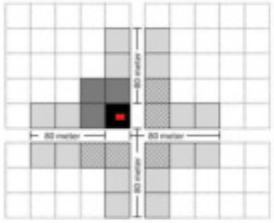
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

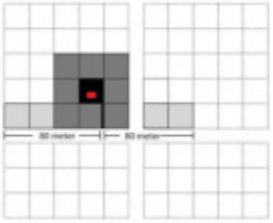
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

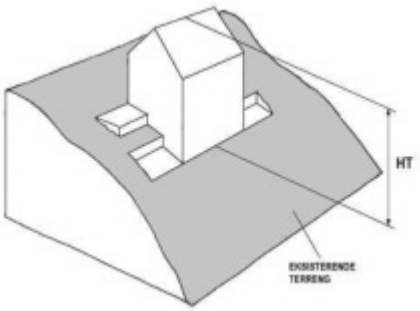
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

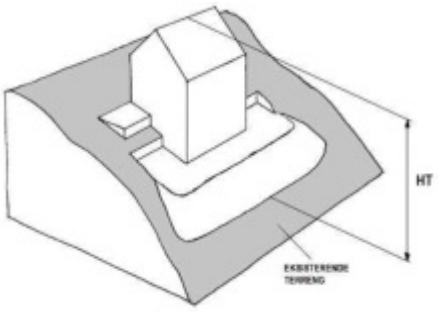
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

S-5058

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

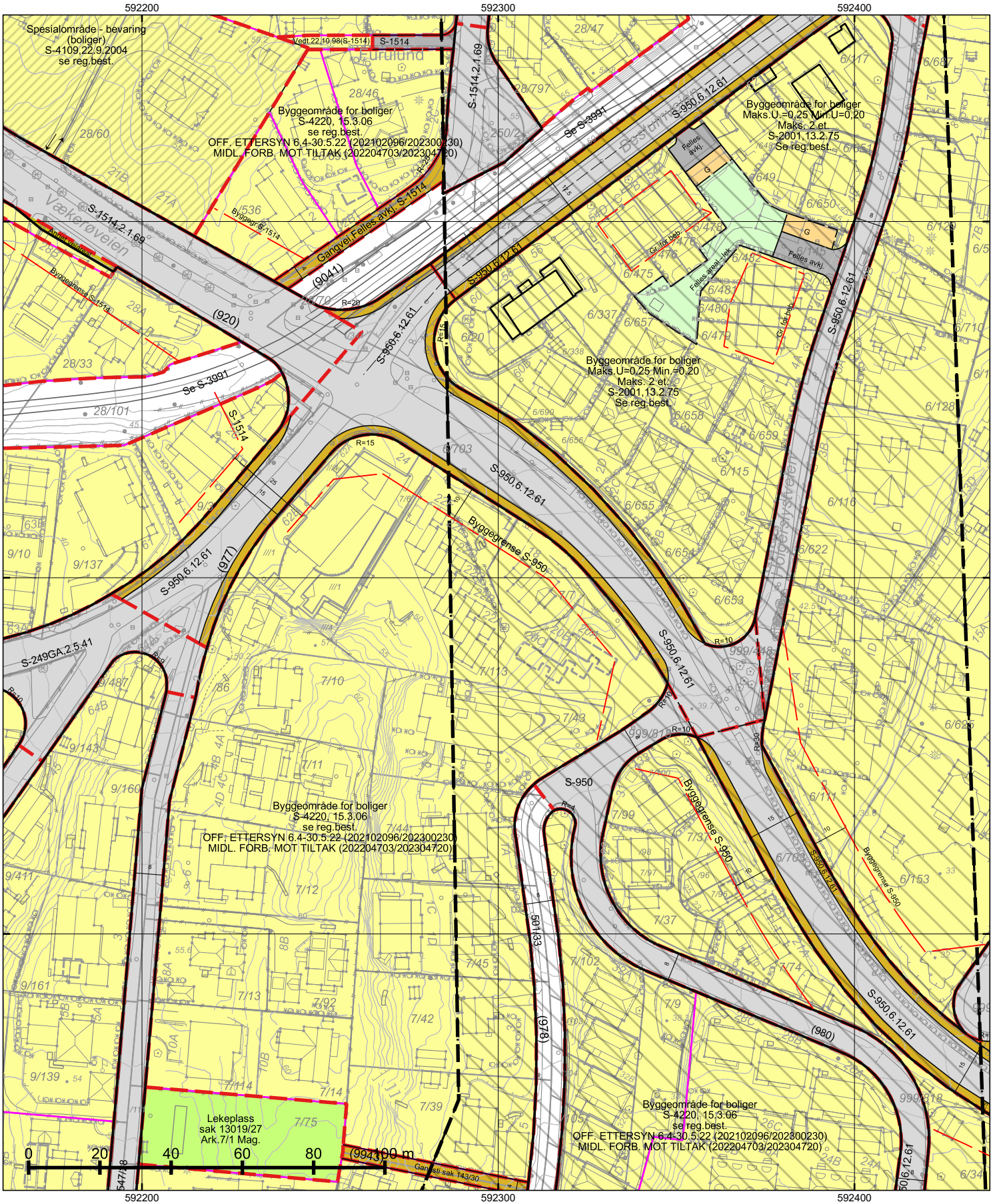
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143775/ 86513136
Adresse: VÆKERØVEIEN 22D
Gnr/Bnr: 7/113

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

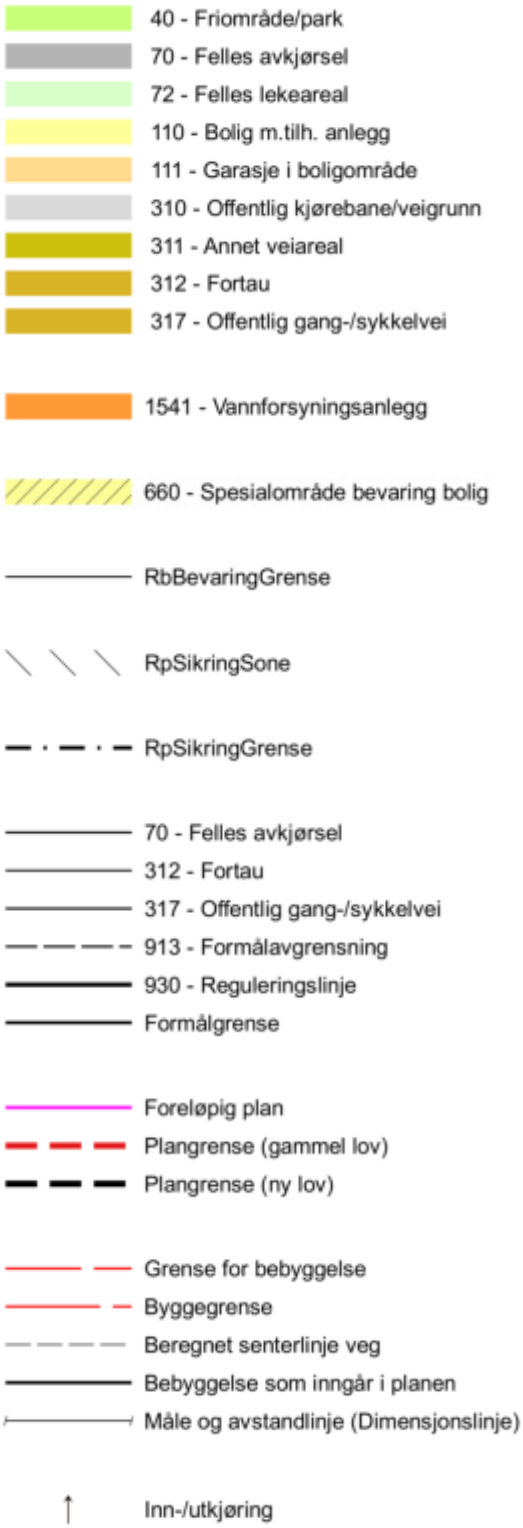
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

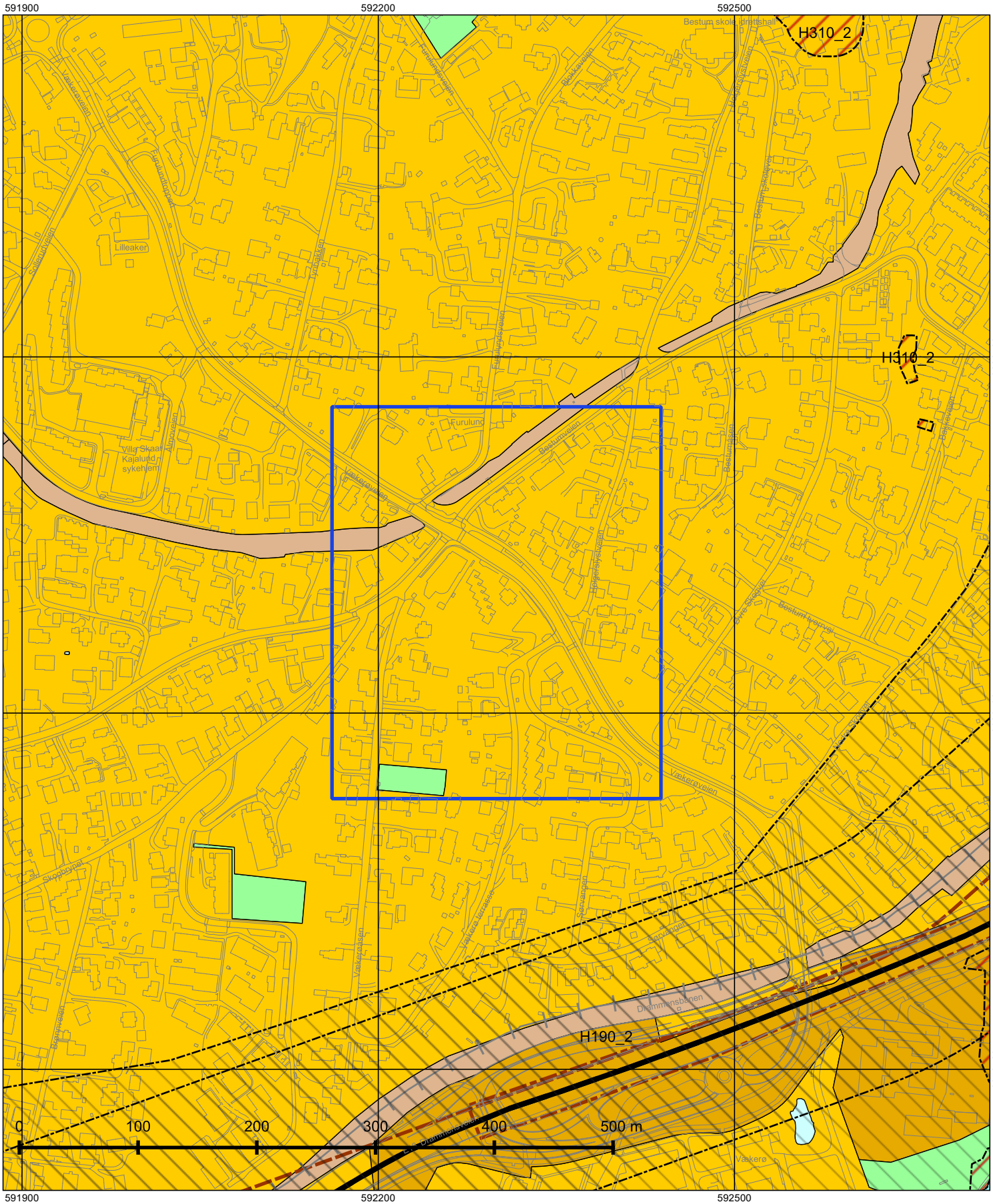
PlottID/Best.nr: 143775/ 86513136
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500
Adresse: VÆKERØVEIEN 22D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 7/113

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: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143775/86513136
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005500

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



OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-7/113/0/4, Vækerøveien 22D, 0282 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

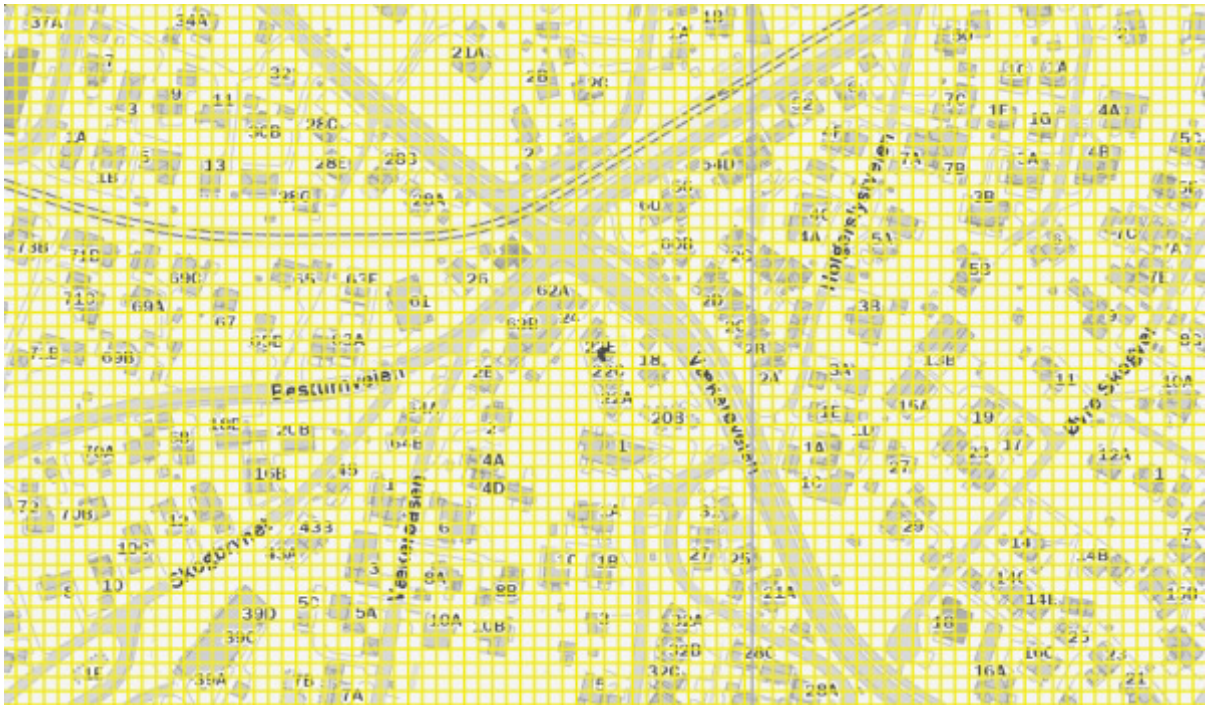
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.7 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.42 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	19.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	64.1 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.51 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

KDP-17

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

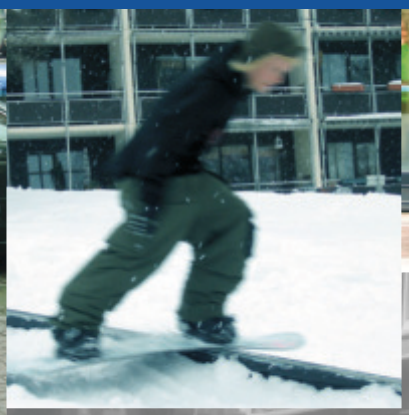
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

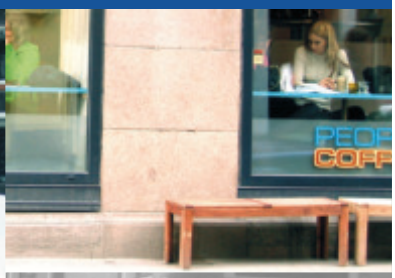
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

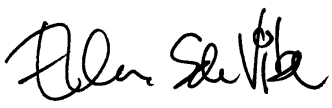
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

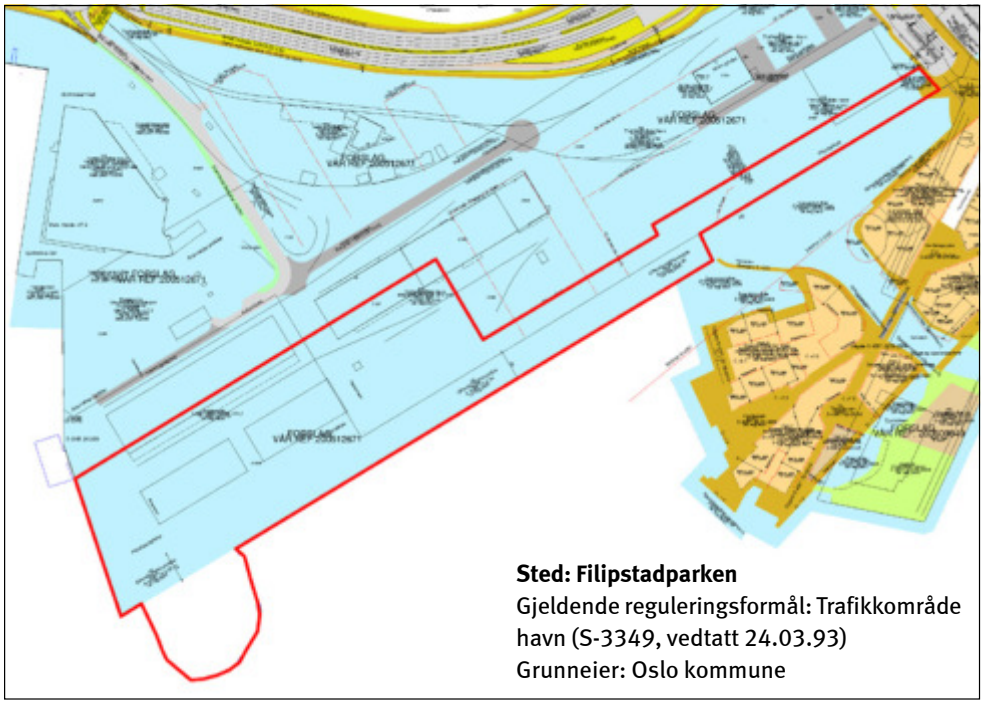
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

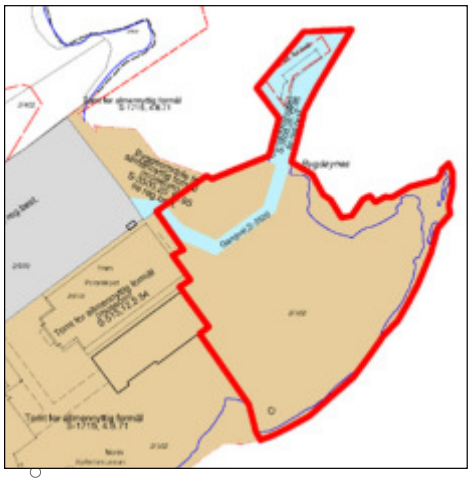
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

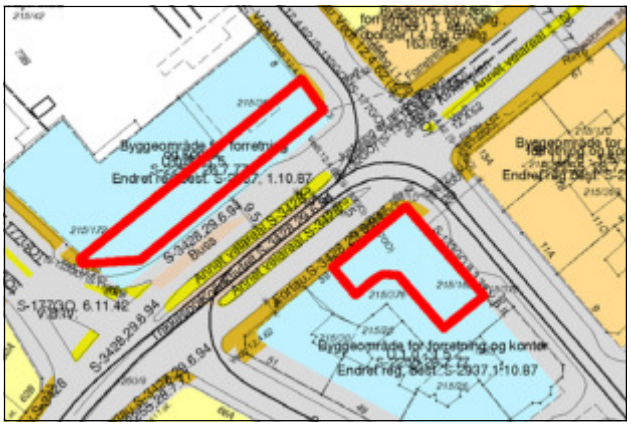


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



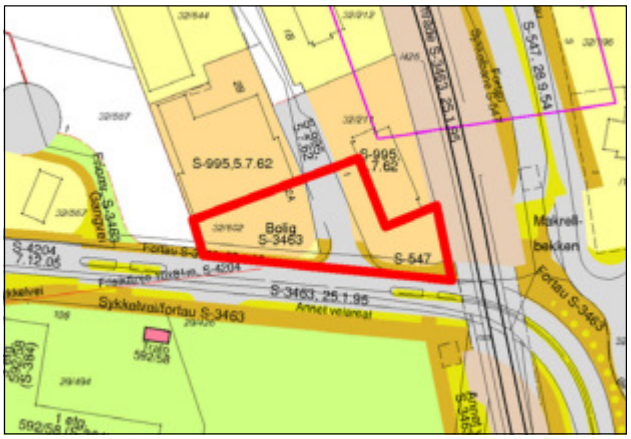
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

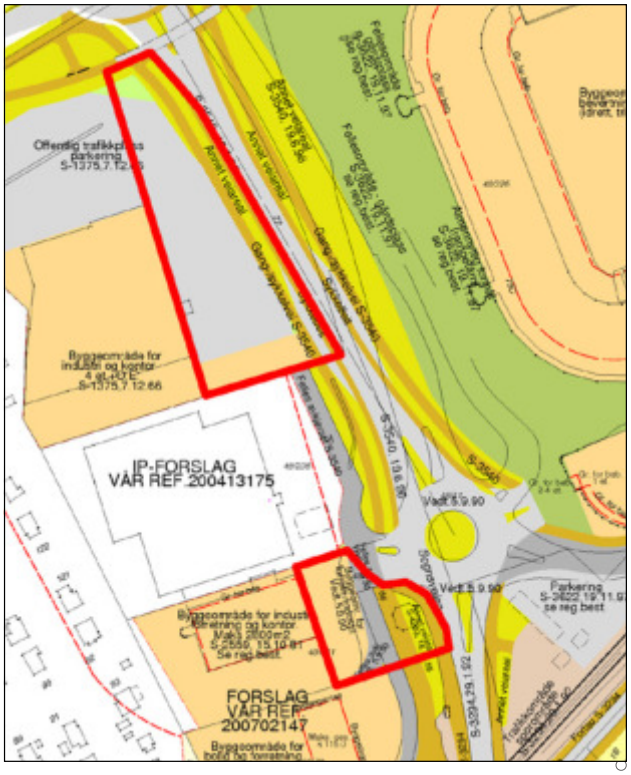
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

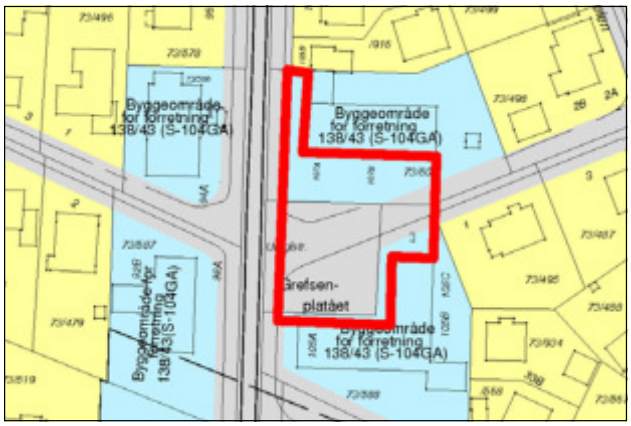


Bydel Nordre Aker

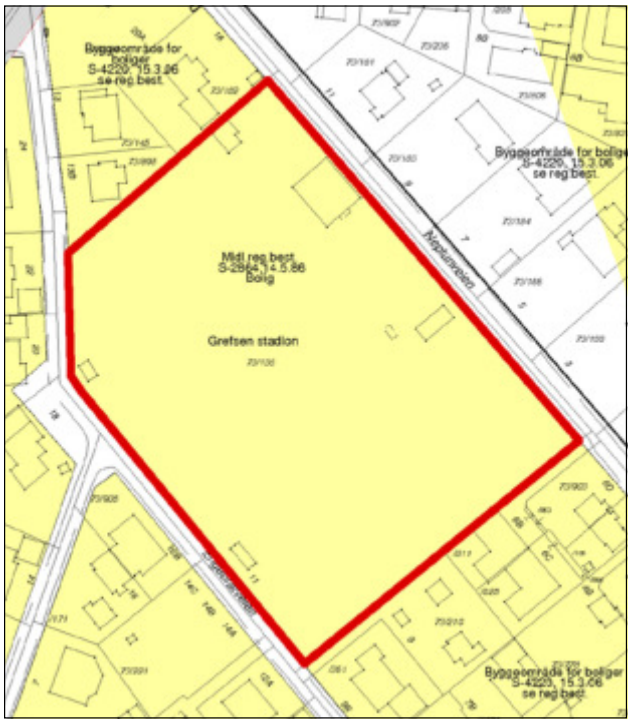
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



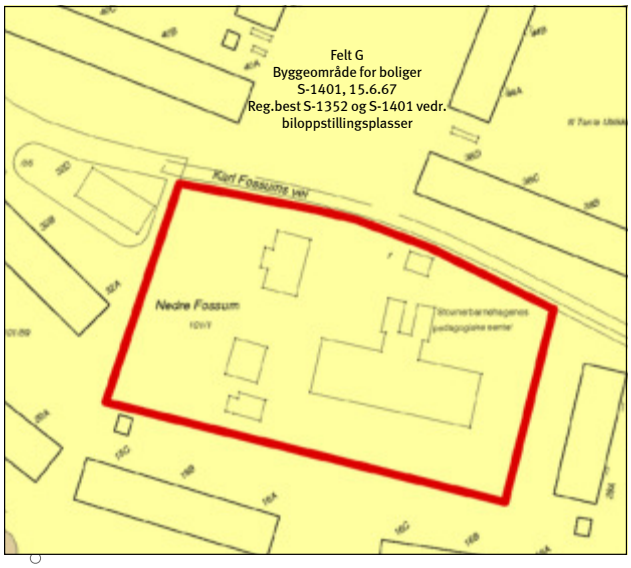


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

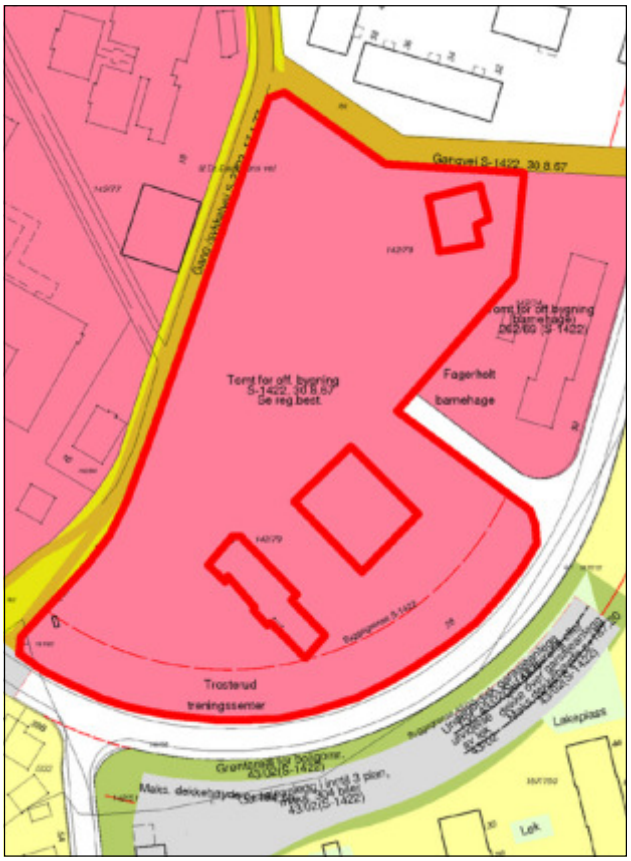
Bydel Stovner



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

Bydel Alna

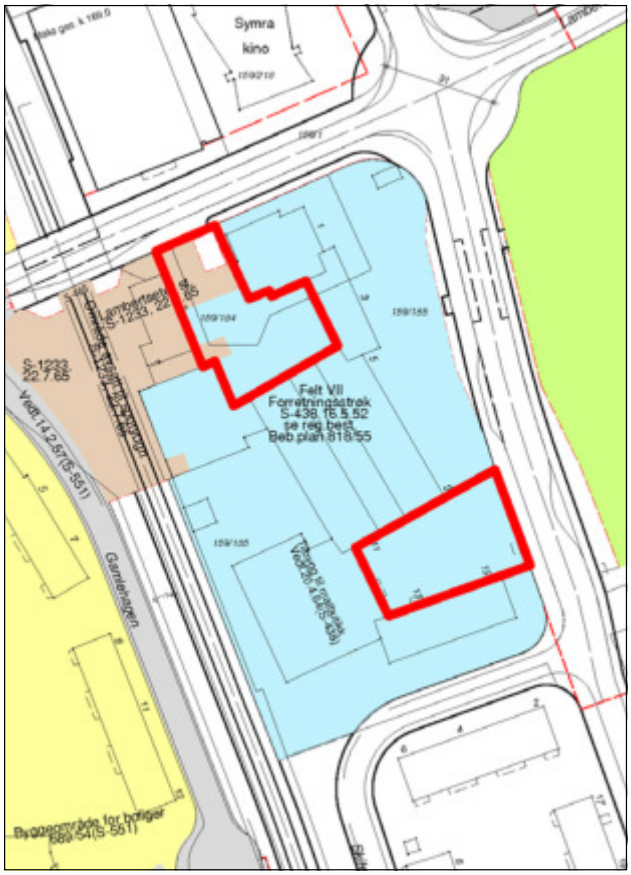
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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.

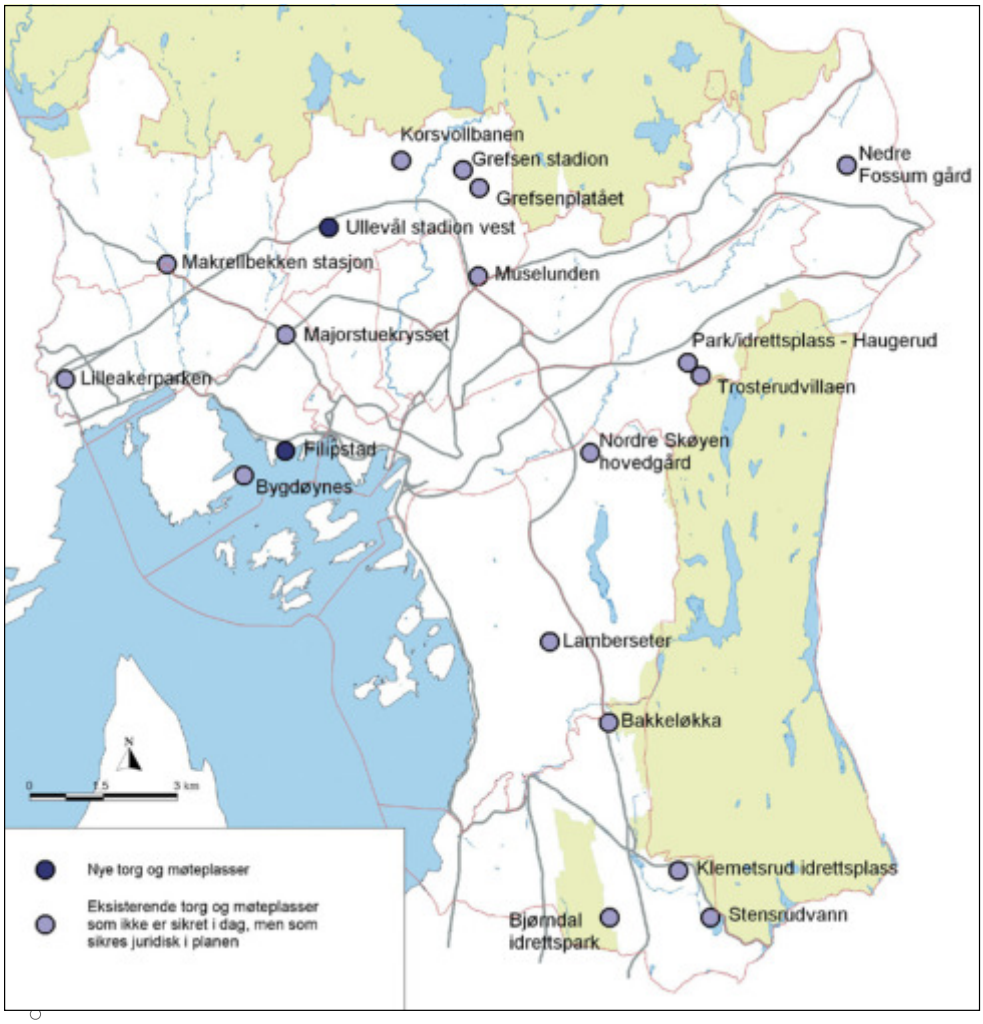
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



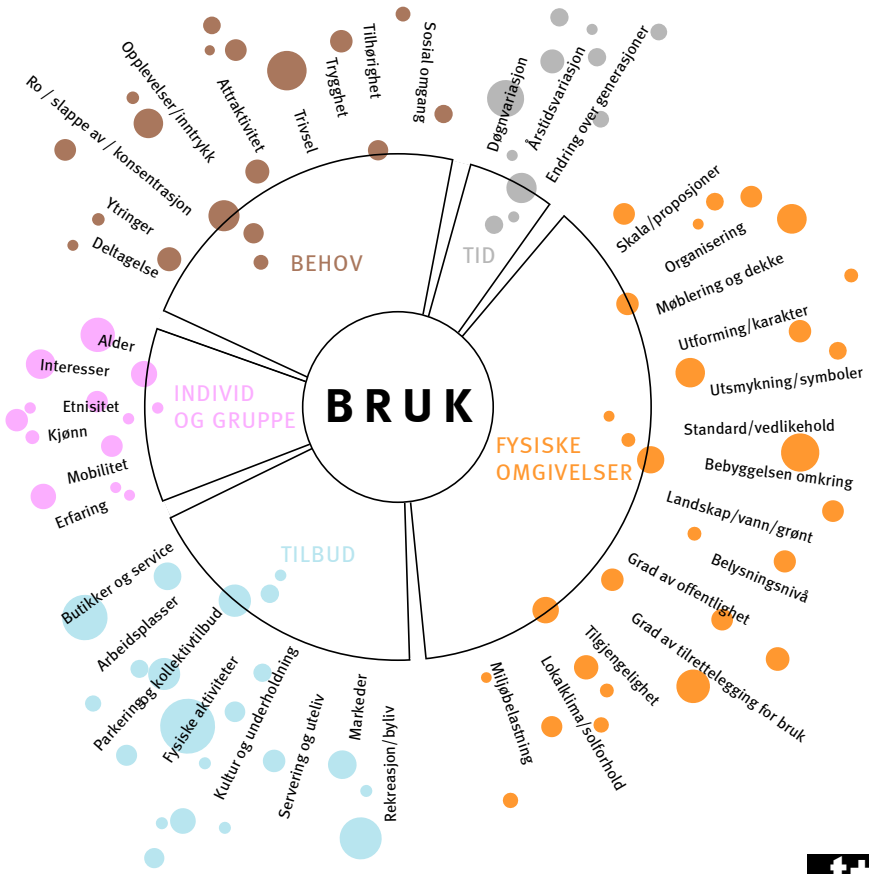
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

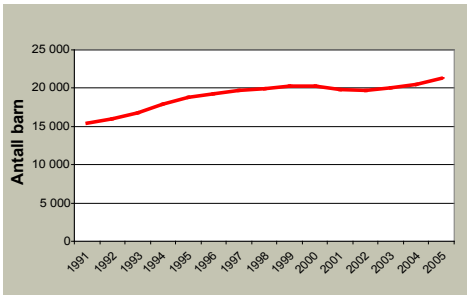
BY- OG BYLIV I ENDRING

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.

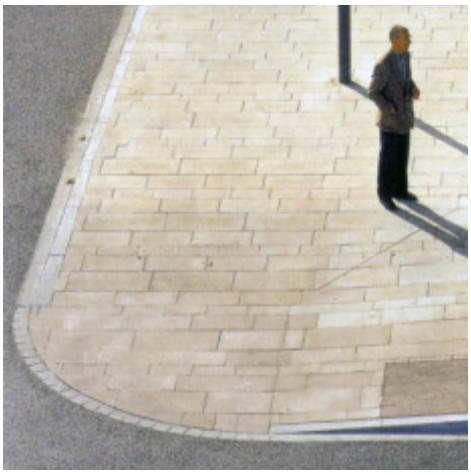
UNIVERSELL UTFORMING

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.

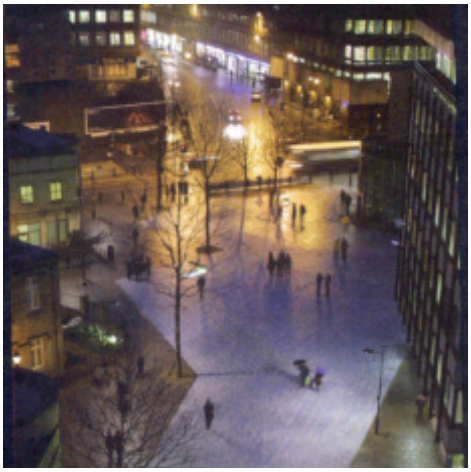
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Green
VÆKERØVEIEN 22D

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513136
8560161

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.7 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20250528 for VÆKERØVEIEN 22D.

GNR. 7 BNR. 113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.2022.

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

2912 m²

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

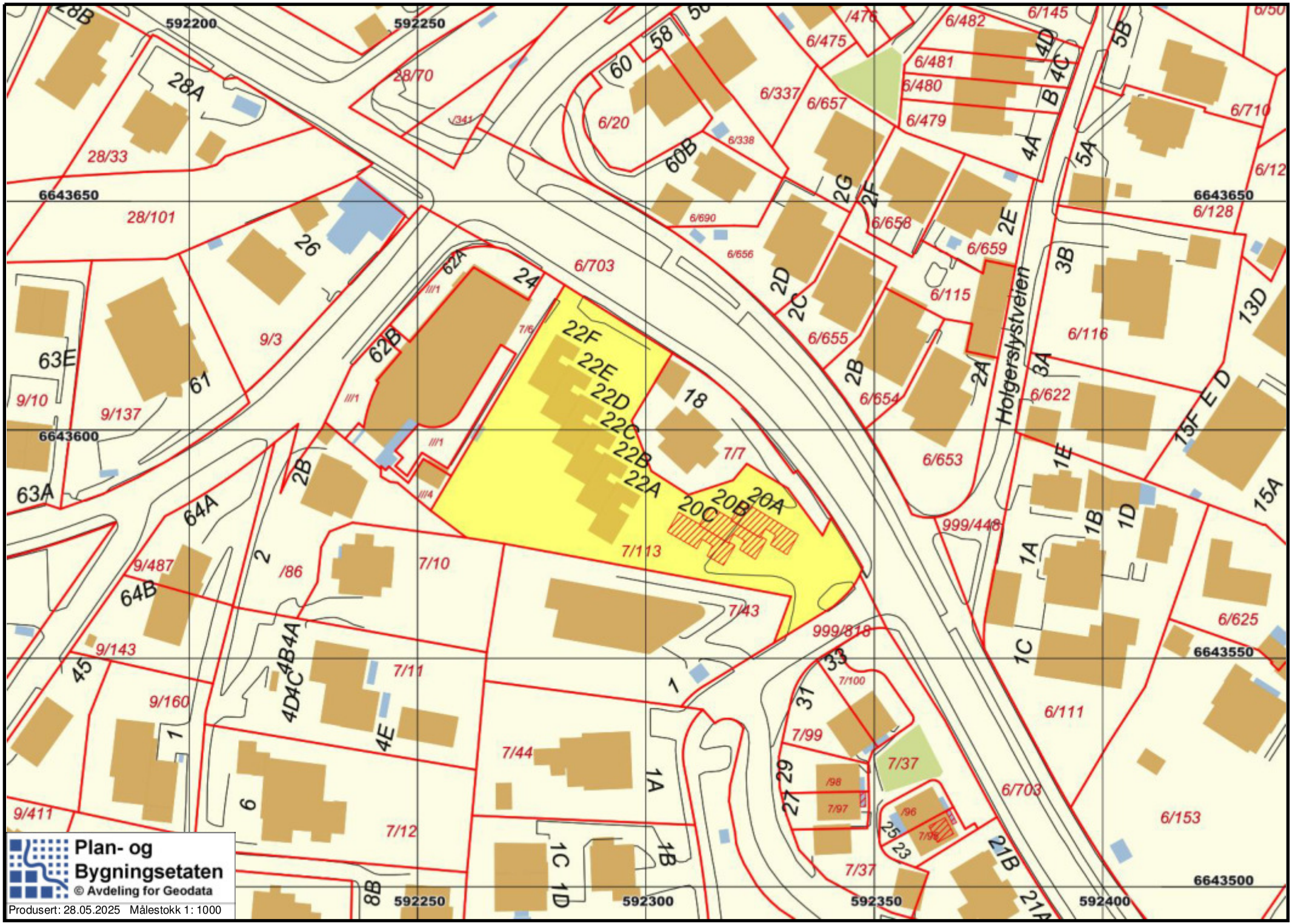
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

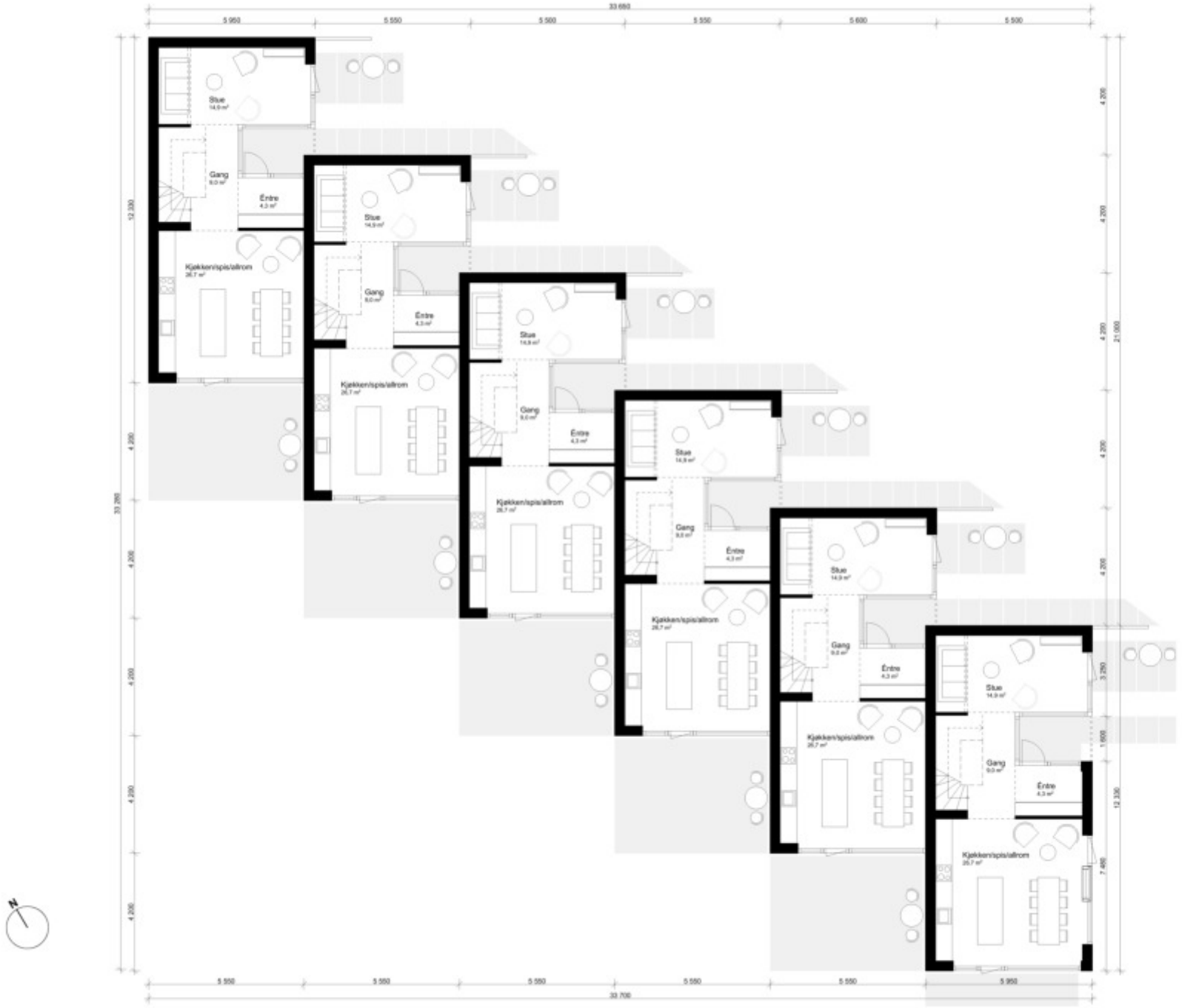
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592200
592250
592300
592350
592400
6643650
6643600
6643550
6643500
Holgerslystveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.05.2025 Målestokk 1: 1000

BYGGETEGNINGER



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	11	Innganger flyttet til senter av atrium. Lille toalett tilføjet i entré.	09.04.20 20	SY	BB
	17	Endringer planer: Kjøkken og oppholdsstue flyttes rundt i 1. etasje. Masterrom flyttes mot sør i 2. etasjen. På 3. etasjen fjernes takterrasse til fordel for rom.			

R21
ARKITEKTER

Richvaggata 21
0158 Oslo
Tlf. 99524880
post@r21.no

Kontroll prosjekt
Sign. SY | Kontroll BB
Gnr/Bnr 7 / 8

Prosjekt
Vækerøveien
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo

Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Fase
Rammesøknad

Dato
17.01.2020

© Alle valgfrihetar tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke.

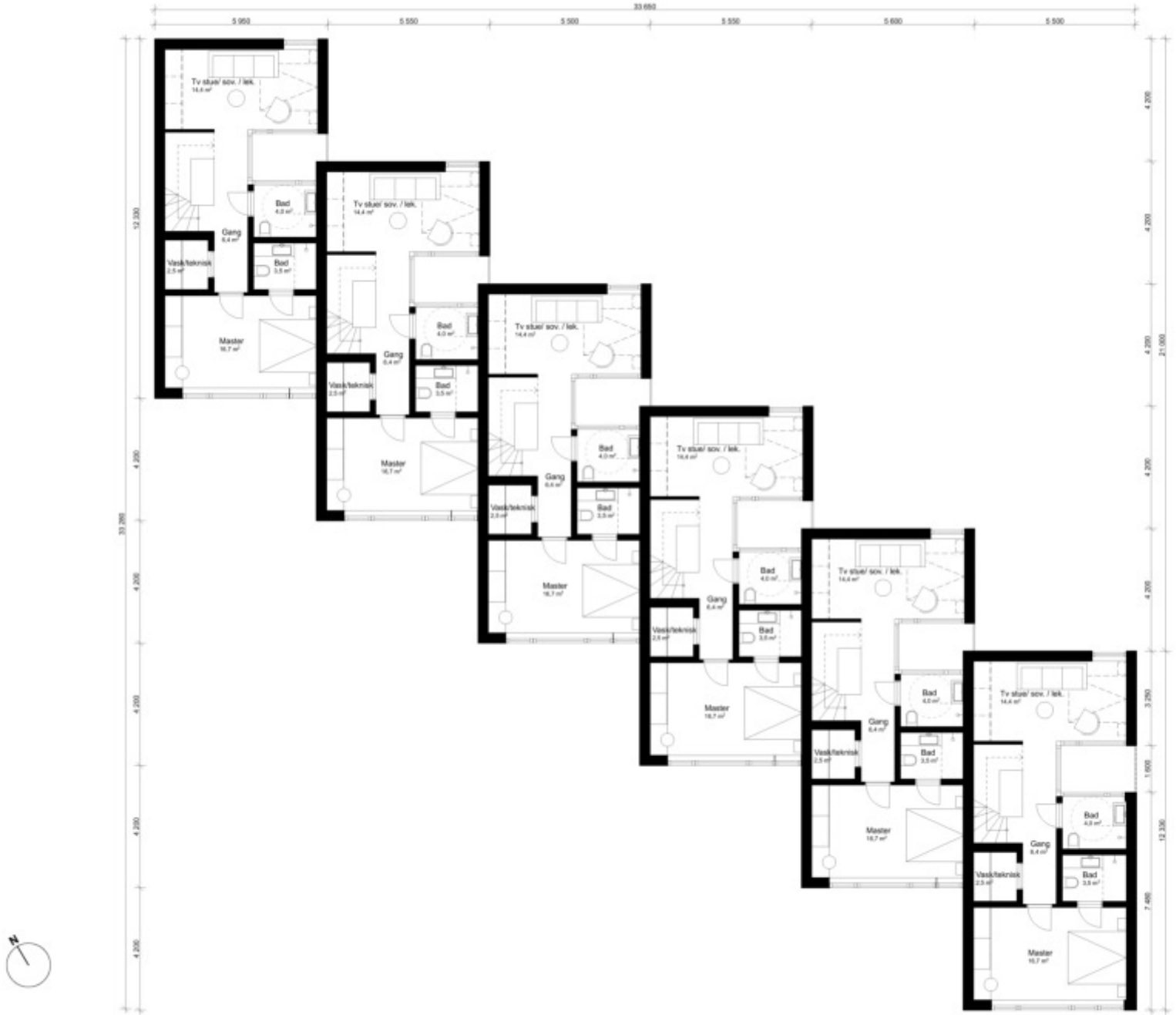
Målestokk A2
1:100

Type tegning
Bygg A Plan 1. Etasje

Tegningsnr. A20-06
Rev. 02

BIM med ArchiCAD 22 NOR Plotteoversikt: Volumes/R21/01 Aktive prosjekter (med Bibliotek)/1901 Vækerøveien 18-22/1 TEGNING/3 RAMME/01 ARCHICAD/20200900 Vækerøveien Rammesøknad Sakblad 2.pln

BYGGETEGNINGER 2.



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	12 17	Dør til soale flyttet til gang.Lille soale endret til vaskerom. Endringer planer: Kjøkken og oppholdsrom flyttes vanlig i 1 etasje. Master.rom flyttes mot vær i 2. etasjen. Pb 3 etasjen fjernes. takterrasse til fordel for rom.	09.09.20 20	SY	BB

R21
ARKITEKTER
Richvaggata 21
0168 Oslo
Tlf. 99524880
post@r21.no

Kontroll prosjekt
Sign. SY | Kontroll BB
Gnr/Bnr 7 / 8

Prosjekt
Vækerøveien
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Tiltakshaver
Pilares Eiendom AS

Fase
Rammesøknad
Dato
17.01.2020

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

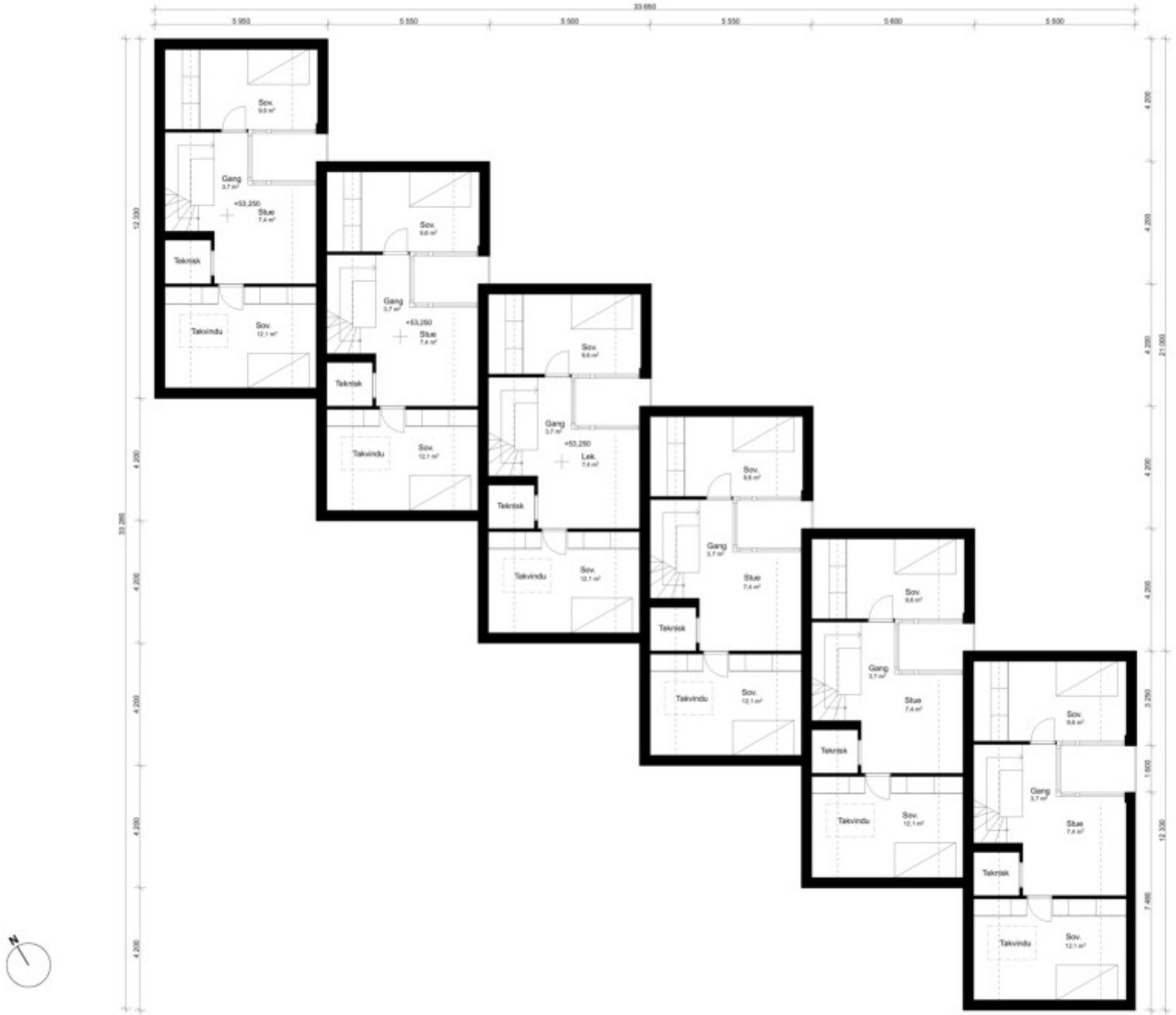
Målestokk A2
1:100

Type tegning
Bygg A Plan 2. Etasje

Tegningsnr. A20-07
Rev. 02

BIM med ArchiCAD 22 NOR Plotteoversikt: Volumes/R21101 Aktive prosjekter (med Bilder)/AU1901 Vækerøveien 18-22/1 TEGNING/3 FAMME/31 ARCHICAD/20200900 Vækerøveien Rammesøknad Oppdatert 2.pln

BYGGETEGNINGER 3.



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	17	Endringer planer: Kjøkken og oppholdsstue flyttes rundt i 1. etasje. Mastersov. flyttes mot sør i 2. etasjen. P5 3 etasjen. Sprinkl. takterrasse til fordel for rom.	09.09.20 20	SY	BB
03	18	Romdatategnelse endret til Hu- stue 3. sov.	21.04.20 21	SY	BB

R21 ARKITEKTER	Richvaggata 21 0158 Oslo Tlf. 99524880 post@r21.no	Kontroll prosjekt: Sign. SY / Kontroll BB
		Gnr/Bnr 7 / 8
Prosjekt: Vækerøveien, Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo		Fase Rammesøknad
Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS		Dato 17.01.2020
© Alle valgfrihetar tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke.		Målestokk A2 1:100
Type tegning: Bygg A Plan 3. Etasje		Tegningsnr. A20-08 / Rev. 03

BIM med ArchiCAD 22 NOR Plotteoversikt: Volumes\R21101 Aktive prosjekter (med Bilsterhiv)\1901 Vækerøveien 18-22\11 TEGNING\3 RAMME\31 ARCHICAD\2020 01 3 Vækerøveien Rammesøknad Endret BYA.pln

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.09.2023
	202001993 - 57 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse:	VÆKERØVEIEN 22 A-F	Eiendom:	7/113/0/0
Tiltakshaver:	VÆKERØVEIEN 18-22 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Vækerøveien 22 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rekkehus med seks boenheter og tilhørende parkeringsanlegg under bakken, mottatt 15.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001993			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A10-04	09.09.2020	24/4
Bygg A Plan 1. Etasje	A20-06	09.09.2020	24/10
Bygg A Plan 2. Etasje	A20-07	09.09.2020	24/11
Snitt A	A30-01	09.09.2020	24/13
Snitt B	A30-02	09.09.2020	24/14
Snitt C	A30-03	09.09.2020	24/15
Bygg A Fasade Nord	A40-03	09.09.2020	24/16
Bygg A Fasade Sør	A40-04	09.09.2020	24/17
Bygg A Fasade Øst	A40-05	09.09.2020	24/18
Fasade Vest	A40-06	13.11.2020	28/5

Plan 3. etasje	A20-08	17.01.2020	32/9
Situasjonsplan	A10-03	09.09.2020	36/3
Utomhusplan/Marksikringsplan	A10-24	27.05.2021	43/4
Plan kjeller	A20-02	06.01.2022	47/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.09.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
VÆKERØVEIEN 18-22 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2023
Liv W. Thorsnes	202001998 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Daniel Rydland	

Adresse:	VÆKERØVEIEN 22	Eiendom:	7/7/0/0
Tiltakshaver:	VÆKERØVEIEN 18-22 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Riving

Ferdigattest - Vækerøveien 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av enebolig og boder, garasje, mottatt 14.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 14.07.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
VÆKERØVEIEN 18-22 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

VEDLEGG TIL VEDTEKTER BRUKSRETT



R21

ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 99524881
post@r21.no

Prosjekt:
Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 8

Tiltakshaver:
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Bruksrett Utomhusplan

Fase:
Seksjonering

Prosjektleder:	Dato:
Bergur Briem	23/08/2022
Prosjektnr.: 1901	Målestokk A4: 1:400
Kontroll prosjekt.: Sign.: KK Kontroll: BB	Tegningsnr.: A21-202
Filnavn 1901 Detaljprosjekt.pln	Rev.nr.: 01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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.

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:
Vækerøveien 22D
Gnr. 7 Bnr. 113 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0327

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02

E-post: mick.rodsten@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater