PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

TVETENVEIEN 253

Vedlegg

KMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

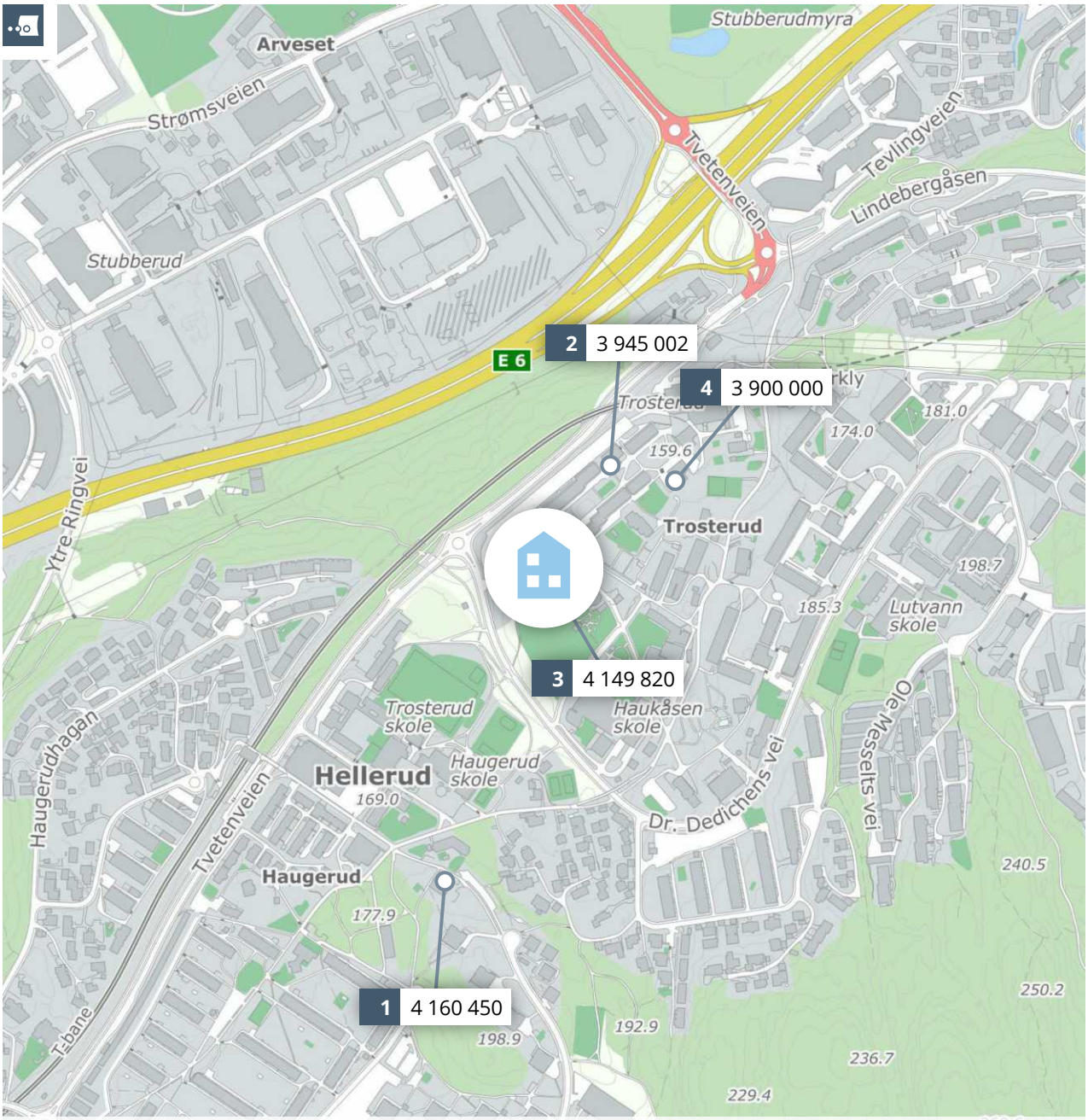
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TVETENVEIEN 253

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.06.2026

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tvetenveien 253, 0675 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 142 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TROSTERUD

Verdivurdert til

3 800 000

146 460	3 946 460	83 967
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	3 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	3 934
Formue	15 755
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugerudveien 88				22.04.2026	3 860 000	**3 960 000**	200 450	4 160 450	**90 445**
	46 m²	1970	7. etg	1 sov						
2	Tvetenveien 209				03.02.2026	3 700 000	**3 800 000**	145 002	3 945 002	**85 761**
	46 m²	1973	1. etg	1 sov						
3	Tvetenveien 253				26.08.2025	3 700 000	**4 000 000**	149 820	4 149 820	**88 294**
	47 m²	1973	6. etg	1 sov						
4	Tvetenveien 233				29.05.2026	3 640 000	**3 750 000**	150 000	3 900 000	**82 979**
	47 m²	1974	15. etg	1 sov						

En lys og velholdt 2-roms leilighet i 7. etasje med en planløsning som utnytter arealet på en svært god måte. Den innglassede balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, mens den høye plasseringen sørger for et luftig utsyn og gode solforhold.

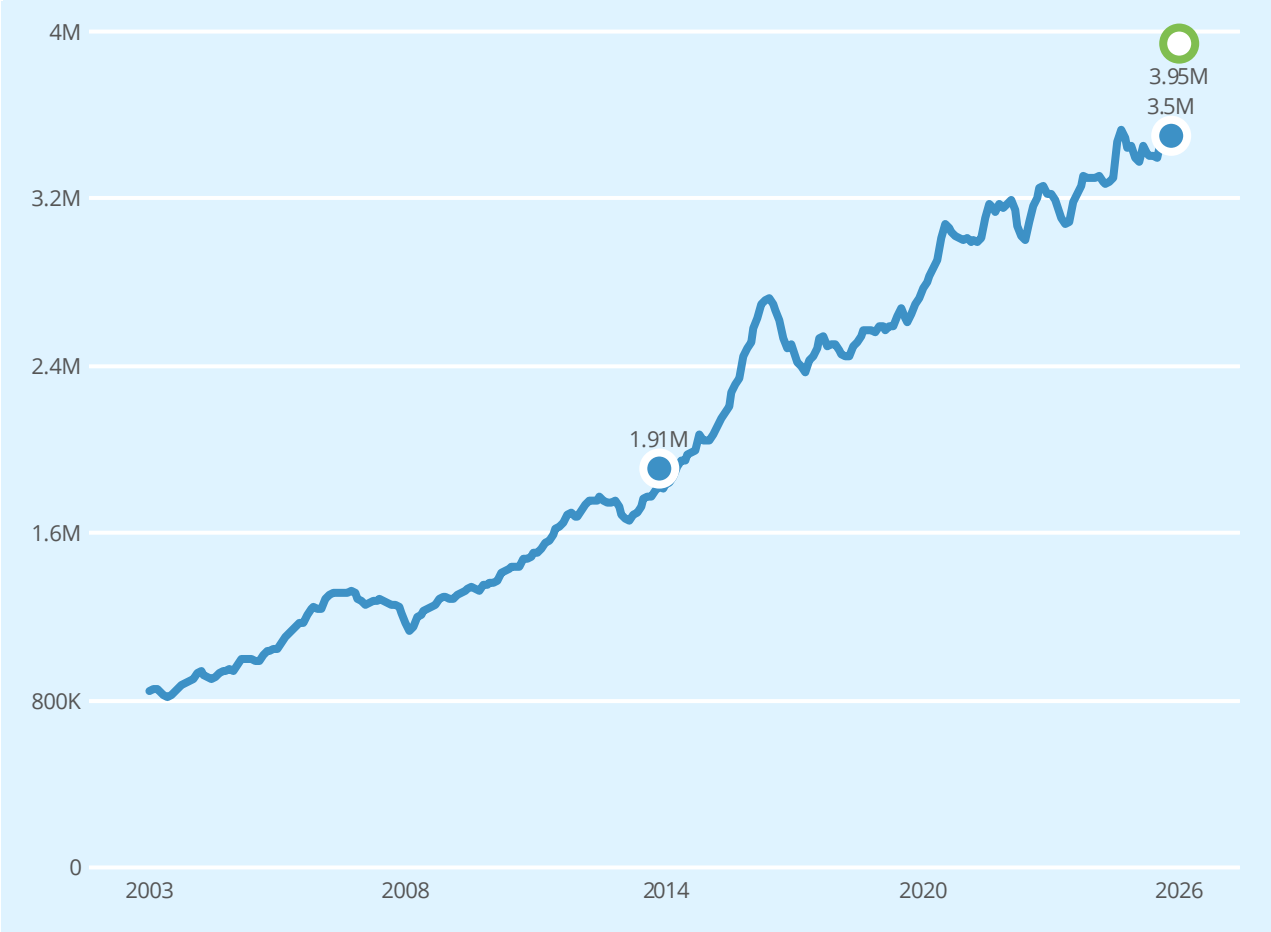
Leiligheten har i løpet av 2026 fått et løft med blant annet nye baderomsmøbler, oppfriskede overflater og nymalte vegger, noe som bidrar til et moderne og gjennomgående preg.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

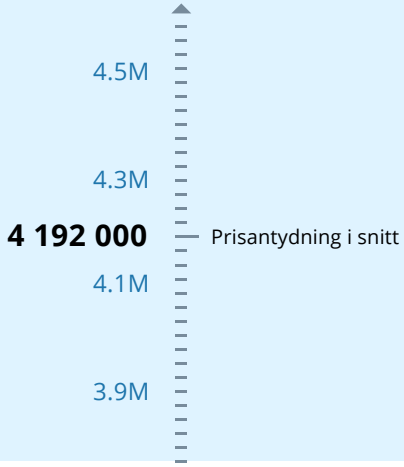
+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2026	12.04.2026	29.04.2026	3 500 000	3 350 000	148 101	3 498 101	15
09.08.2014	19.08.2014	30.09.2014	1 650 000	1 800 000	106 000	1 906 000	

15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Se andre leiligheter i borettslaget og området. Selgerne kjøpe for lav pris.

Leiligheter til salgs i TROSTERUD grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

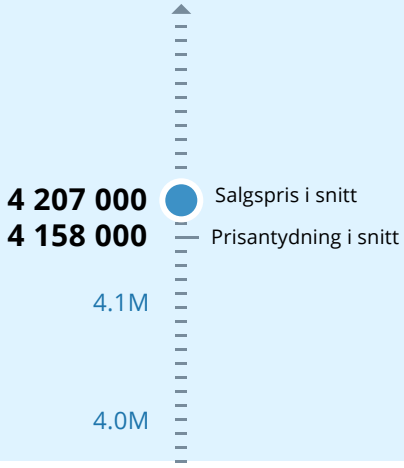


Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Leiligheter solgt i TROSTERUD grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

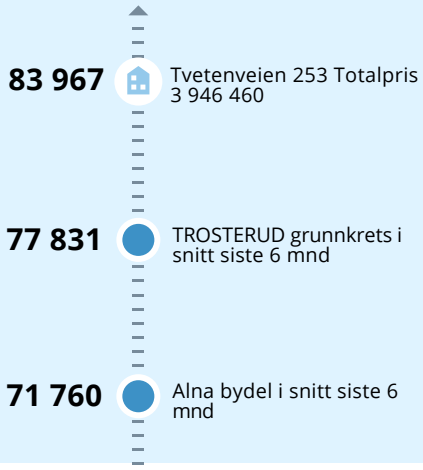


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Tvetenveien 253, 0675 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 36

Andelsnummer 332

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2123 **Eiendomsverdi ref nr:** IF2142

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Støpt grunnmur og støpt kjellergulv mot grunn. Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Etasjeskillere i armert betong. Utvendige fasader med teglstein og pusset/malt mur. Flatt tak antatt tekket med papp/folie.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,39m
Bad: 2,35m
Soverom: 2,38m

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i samme oppgang på 1kvm, samt en i kjeller på 2kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Vindu på soverommed isolerglass, produsert i 1995.
Vinduer i stue/kjøkken med koblede glass, fra byggeår.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med koblede glass, fra byggeår.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9,4 m² i gulvareal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er av eldre dato.
Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i støpejern.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert i himling i gang.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel til oppholdsrom via friskluftsventil.

Sikringer av automatsikringer.

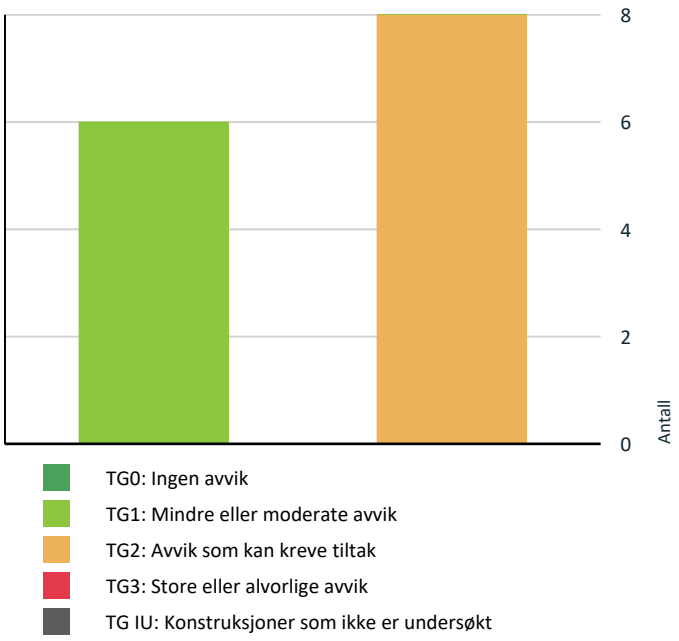
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

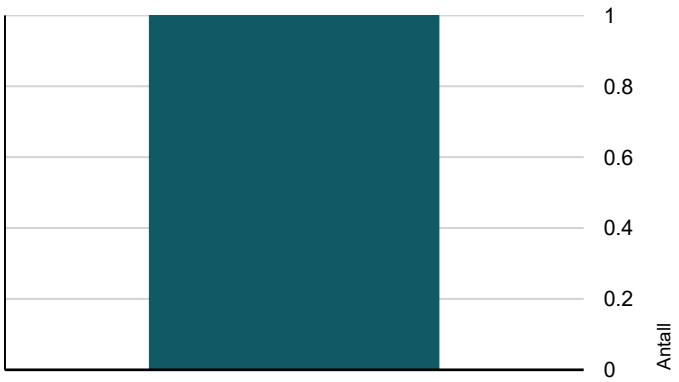
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Enkelte av kobberrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Enkelte av avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membran/tettesjikt på gulvet har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på soverommed isolerglass, produsert i 1995.
Vinduer i stue/kjøkken med koblede glass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med koblede glass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9,4 m² i gulvareal.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig

overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membran/tettesjikt på gulvet har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert i himling i gang.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av kobberrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte av avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

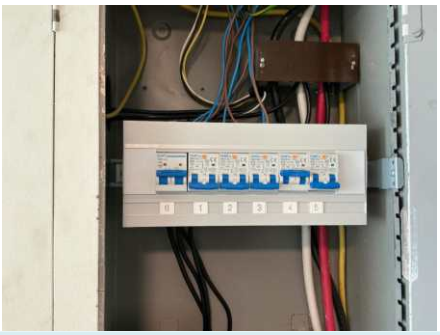
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

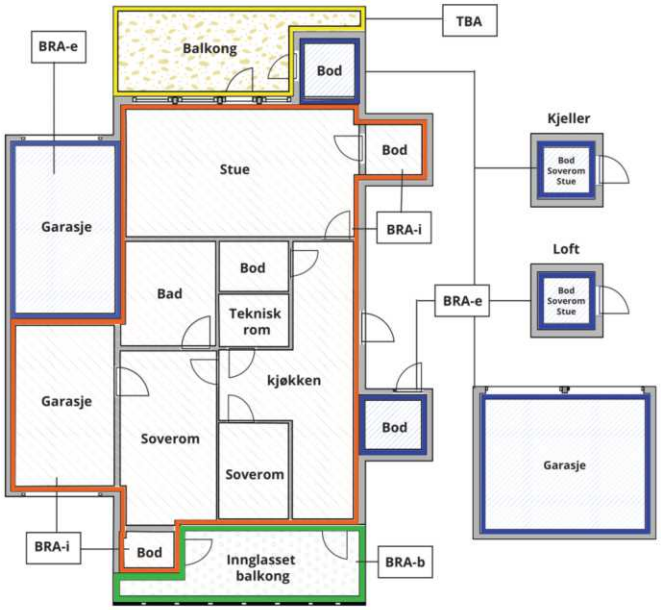
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	47	1	10	58	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**47**	**3**	**10**		
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	Innglasset balkong
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tvetenveien 253

Hjemmelshaver
Stubberudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STUBBERUDLIA BORETTSLAG	850373612			Arab Hibo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
332

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•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, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260127
Addresse	Tvetenveien 253		
Postnr.	0675	Sted	OSLO
Selgers navn	Hibo Arab		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt baderomsplater og ny servantskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidsbeskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet stikk og kabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter samsvar

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Hibo Arab*

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Daniel Tran
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: daniel.tran@privatmegleren.no

Deres ref.: f74f6960-5348-4752-bf88-2c23fd82c95a . Vår ref.: 0423-1-7068 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850373612
Andelseier:	Arab, Hibo
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7068
Adresse:	Tvetenveien 253, 0675 OSLO
Andelsnummer:	332
Gnr.	142
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87955070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, 4 millioner. Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Det grønne lånet på kr 4 millioner ble også utbetalt i februar 2025. Avdrag på det grønne lånet starter å løpe først i mars 2026. Avdrag på resten av lånet som er tatt ut starter å løpe i november 2025. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnte leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemning. Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er følgende leilighetsnummer; 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass). Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207535591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	29 813 489,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207952729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	54 957 504,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	11 094 881,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445413
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 983 838,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 934,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	300,00	
Felleskostnader	3 634,05	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	870,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 796,-
Annen formue:	15 755,-
Gjeld:	148 249,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207535591
Restsaldo:	43 725,39
Kapitalkostnader:	1 038,44
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207952729
Restsaldo:	80 624,38
Kapitalkostnader:	477,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445405
Restsaldo:	16 269,85
Kapitalkostnader:	90,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445413
Restsaldo:	5 841,30
Kapitalkostnader:	32,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 146 460,92,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Helga Solheim, e-post: helga.solheim@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@stubberudlia.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 18:00 og lukker 29. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret vil med dette informere om at årets generalforsamling gjennomføres som et hybrid møte. Det vil si at vi gjennomfører et fysisk Beboermøte på Trosterud Skole tirsdag 26.mai kl. 18.00. Beboermøte startet samtidig som digital avstemming åpner på VIBBO. Beboermøte er frivillig, og man noterer hverken fremmøtte eller fatter vedtak på dette møte. Fremmøtte i generalforsamlingen er de som voterer digitalt via VIBBO, samt unntaksvis de som ønsker å stemme manuelt. Vedtak fattes etter at den digitale avstemmingen på VIBBO er avsluttet (avstemming åpen i tre dager). De som unntaksvis ønsker å avgi sine stemmer manuelt på papir, må stille på beboermøte og avlevere stemmeseddel der. Denne vil da bli registrert inn i det digitale møte av møteleder. Ta kontakt med styret i forkant av møte dersom du trenger fysisk stemmeseddel og ikke har fått dette tilsendt.

Målet med hybrid møte er å gi en mest mulig «fullverdig» opplevelse av generalforsamling, for de som også ønsker fysisk møte, samt sikre en mest mulig demokratisk avgjørelse i de ulike sakene, ved at digital avstemming over flere dager, muliggjør en større deltakerprosent. Alle saker som er til behandling, vil stå i innkallingen som sendes ut i forkant av beboermøte. Det fysiske beboermøte legger til rette for at de andelseierne som ønsker det, kan diskutere og stille spørsmål til de ulike sakene før man avgir sin stemme digitalt. Det er dog i ikke anledning til å fremme nye saker, eller prinsipielt endre eksisterende saker. Unntaket er benkeforslag på

kandidater til verv, samt benkeforslag på honorar. Benkeforslag er til info ikke er en rettighet en eier har, og det anbefales å forholde seg til innkallingens forslag til vedtak

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026
6. Valg av tillitsvalgte
7. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning
8. Kontroll av ventilasjonsanlegg
9. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner
10. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling
11. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling
12. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling
13. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling
14. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling
15. Arbeidsrettslig prosess m.v.
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 423 Stubberudlia Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0423 Stubberudlia Brl. - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650,000 kr.

Styrets innstilling

Stubberudlia borettslag består av 465 leiligheter og er blant de større borettslagene OBOS forvalter. Omfanget av styrearbeidet er betydelig og har det siste året økt vesentlig som følge av flere store, parallelle prosesser – blant annet utskifting av samtlige heiser i høyblokkene, etablering av fullverdig ladeinfrastruktur for elbiler, reforhandling av tiårig leieavtale med OBOS for parkering, installasjon av kameraovervåking, implementering av ny fiberavtale med Telia, samt løpende oppfølging av et økt antall beboerhenvendelser og en mer krevende saksbehandling inn mot generalforsamlingen.

Dagens honorar på kr 530 000 tilsvarer kr 1 140 per bolig. Det er under OBOS sitt gjennomsnitt for borettslag med 251 boliger eller flere, som i 2024/2025 var kr 1 268 per bolig (kilde: OBOS sin honorarundersøkelse basert på tall fra over 4 000 boligselskaper). En økning til kr 650 000 tilsvarer kr 1 398 per bolig, som ligger innenfor et normalnivå for borettslag av vår størrelse i Oslo. Snittet i Oslo er erfaringsmessig noe høyere enn landsgjennomsnittet.

OBOS anbefaler at styrehonoraret justeres jevnlig i takt med prisveksten, og at det naturlig økes når styret har stått i større rehabiliteringer eller reforhandlet viktige avtaler. Begge deler gjelder i 2024/2025. Et honorar som ikke justeres, synker i realverdi år for år og reflekterer over tid ikke den faktiske arbeidsmengden.

Et honorar på et forsvarlig nivå er også viktig for borettslagets evne til å rekruttere og beholde kompetente styremedlemmer i årene fremover – et arbeid vi vet er utfordrende og som krever at vervet oppleves som håndterbart og rimelig kompensert. Honoraret fordeles internt av styret selv, i tråd med etablert praksis og OBOS sine retningslinjer, hvor styreleder normalt mottar en noe større andel grunnet arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år da sittende styreleder, Terje Gundersen (valgt for perioden 2025-2027) velger å gå av ifm. årets generalforsamling. Det skal også velges to styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Innstilling

Om kandidaturet til Julie Torgersen

Styret finner det nødvendig å gi generalforsamlingen en tydelig avklaring om kandidaturet til Julie Torgersen, da dette reiser et prinsipielt habilitetsspørsmål som er relevant for andelseiernes stemmegivning.

Julie Torgersen er i dag ansatt i borettslaget i en 25 %-stilling som gartner og vaktmestervikar, og hun opplyser at hun ønsker å beholde denne stillingen dersom hun velges som styreleder.

Styret er som arbeidsgiver ansvarlig for alle ansettelsesforhold i borettslaget – herunder lønnsfastsettelse, arbeidsavtaler, arbeidsoppgaver og arbeidsrettslig håndtering. En styreleder som simultaneously er ansatt, vil i praksis utøve arbeidsgiveransvar overfor seg selv som ansatt. Spørsmål om egen lønn, kontraktsforlengelse og eventuelle personalsaker vil til enhver tid skape inhabilitet, og styret vil i disse sakene mangle den personen som er valgt til å lede det. Dette er en grunnleggende og uhelbredelig interessekonflikt som ikke kan avhjelpes ved at vedkommende selv forplikter seg til å være konsekvent.

Dette er ikke en regel innført for å utelukke Julie Torgersen som person. Det er et alminnelig habilitetsprinsipp som gjelder alle ansatte i borettslaget, i tråd med praksis i sammenlignbare borettslag og anbefalinger fra OBOS. Styret vil understreke at Julie Torgersen, dersom hun velger å avslutte sitt ansettelsesforhold i borettslaget, vil være fullt ut valgbar og hjertelig velkommen til å stille til styreverv.

Styret anbefaler ikke Julie Torgersen som styreleder under de opplyste forutsetningene.

Om kandidaturet til Vidar Solberg

Vidar Solberg har meldt interesse for styreleververvet. Styret finner det nødvendig å informere generalforsamlingen om erfaringene fra tidligere samarbeid.

Vidar Solberg avsluttet en tidligere periode som styremedlem før fullført valgperiode, begrunnet i samarbeidsutfordringer. I ettertid har det over tid vært gjentatt og til dels sterk offentlig kritikk av styrets arbeid i fellesfora, forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser distribuert til beboerne, og i forkant av en tidligere generalforsamling oppsøkte han beboere dør til dør for å verve støtte til eget kandidatur som styreleder. Slik atferd bidrar til uro og splittelse i et bomiljø som er best tjent med åpenhet og respekt for demokratiske prosesser.

Styret minner videre om at Vidar Solberg heller ikke fikk flertall ved forrige generalforsamling der han stilte til styreverv.

Styret anbefaler ikke Vidar Solberg som styreleder.

Om valget mellom Zahangir Alam og Lars Egil Sætrang

Styret innstiller på begge disse kandidatene og presenterer her sin samlede vurdering og endelige anbefaling.

Zahangir Alam har gjennom ni år i borettslaget – to perioder som vara og tre perioder som styremedlem – vist et engasjement, en pålitelighet og en faglig tyngde som styret setter svært høyt. Hans fagbakgrunn fra Kunsthøgskolen i Oslo, med daglig ansvar for byggsikkerhet, drift, brann og adgangssystemer, er direkte

overførbar til styreledelse av et borettslag med den bygningsmassen vi forvalter. Han er i dag sentral i oppfølgingen av heisrehabiliteringen og ladeinfrastrukturprosjektet, og han kjenner beboerne, leverandørene og borettslaget fra innsiden. Som styreleder ville Zahangir Alam vært et trygt, kompetent og naturlig valg, og styret er genuint takknemlig for hans innsats og vilje til å stille.

Lars Egil Sætrang tilbyr profesjonell, ekstern styreledelse med styrerelatert erfaring siden 2001 fra borettslag, sameier, foreninger og privat næringsliv. Han holder seg løpende faglig oppdatert gjennom bransjeseminarer, OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Han har erfaring med personaloppfølging, anbud og forhandlinger, HMS, brannsikkerhet og konfliktløsning – og han tilbyr dette som sin primære prioritet, med tilgjengelighet for styret og beboere mandag til torsdag 09:00–21:00 og operativt beredskapsansvar for borettslaget 24/7. Honoraret på kr 320 160 per år dekker alt ordinært styrelederarbeid uten tilleggsgebyrer, og belastes innenfor det totale styrehonoraret generalforsamlingen vedtar – det innebærer ingen ekstra kostnad for borettslaget ut over det som allerede er budsjettert.

Styret har etter grundig vurdering kommet til at tidspunktet er riktig for å hente inn en ekstern styreleder. Begrunnelsen er todelt.

For det første befinner Stubberudlia seg midt i en krevende periode med store, parallelle prosjekter og et høyt operativt tempo: heis, ladeinfrastruktur, EL-tavler, balkonger og løpende leverandørstyring. En ekstern styreleder med disse oppgavene som sin eneste prioritet – og med kapasitet til å følge opp løpende uten å måtte veie dette mot jobb og privatliv – vil gi borettslaget en stabilitet og et ledertrykk som er vanskelig å oppnå gjennom frivillig verv alene. Det frigjør også kapasitet i det øvrige styret til å bidra der kompetansen trengs mest.

For det andre er borettslaget i en situasjon der en utenforstående stemme med nøytral posisjon vil være en styrke. En ekstern styreleder er ikke part i de interne relasjonene, og kan lede styrets arbeid og håndtere krevende saker med en uavhengighet som gjør det lettere å fatte beslutninger og stå for dem overfor alle beboere.

Styret innstiller på **Lars Egil Sætrang** som styreleder.

Roller og kandidater

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

- Julie Julie Torgersen

  Presentasjon skrevet av kandidaten selv: Jeg er en løsningsorientert, pliktoppfyllende og imøtekommende andelseier som har bodd i borettslaget siden 2017. Jeg har drevet en liten fiskeforretning i 8 år med 4 andre ansatte så jeg har god erfaring med bedriftsstyring. Jeg har også studert samfunnsøkonomisk analyse på universitetet i Oslo i 3 år, noe som har gitt meg et godt økonomisk grunnlag for stillingen som styreleder. I tillegg har jeg hatt en 25% stilling i borettslaget vårt som har gitt meg god innsikt i hvordan borettslaget fungerer i praksis, og hva som bør prioriteres. Jeg ønsker derfor å bidra med min erfaring og kunnskap til borettslaget ved å stille som styreleder.

- Lars Egil Sætrang

  "En ekstern styreleder er en profesjonell ressurs for borettslag og sameier. Vedkommende har kompetanse innen eiendomsforvaltning, økonomi, jus og styrearbeid og kommunikasjon.

  De sørger for struktur i styret og håndterer de løpende daglige oppgavene. Som en nøytral part bidrar de også til å løse konflikter og sikre en trygg og god drift av boligselskapet.»

  Utdanning: Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)

KURS: IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud)/konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styrerelaterte temaer.

Deltar kontinuerlig på leverandørseminarer, seminarer arrangert av forretningsfører, leverandører og større arrangementer som OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Dette for å holdes ajour med styremessige faglige områder for boligselskaper og produkter/tjenester som er relatert til dette.

ERFARING: Administrasjon, ledelse, økonomi, innkjøp, IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, HMS, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging.

Styrerepresentasjon i foreninger, private næringsliv, borettslag, sameier og boligaksjeselskap siden 2001.

Har mange års erfaring med å følge opp ansatte der det er aktuelt.

- Vidar Solberg
- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

  Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk oppfølging av bygg og anlegg.

  I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

  Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

  Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

  Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

  Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Boris Ariel Guerero Castro
- Mona Aasland
- Zahangir Alam

  Mitt navn er Zahangir Alam, og jeg er beboer i borettslaget lenge. Jeg er sterkt engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra til et trygt, velfungerende og inkluderende nærmiljø for alle beboere.

  Jeg har vært aktivt engasjert i styrearbeid i borettslaget siden 2016, med to perioder som vara og tre perioder som styremedlem. Dette har gitt meg solid erfaring og god innsikt i drift, vedlikehold og styrets ansvar og oppgaver.

  Jeg har god kjennskap til beboerne i borettslaget, kjenner bygningsmassen godt og har god forståelse for de utfordringene vi står overfor. Jeg er også involvert i pågående prosjekter og samarbeider tett med vaktmester, noe som gir meg verdifull innsikt i den daglige driften.

  Jeg arbeider ved Kunsthøgskolen i Oslo og har gjort det siden 2010. Mine arbeidsoppgaver omfatter byggsikkerhet, drift av bygg, brann- og sikkerhetsarbeid samt adgangssystemer. Denne erfaringen er svært relevant for rollen som styreleder, da den gir meg god forståelse for teknisk drift, sikkerhet og systematisk oppfølging av bygg og anlegg.

  I tillegg har jeg bred erfaring fra organisasjons- og styrearbeid. Jeg har vært styremedlem i Norsk Bangla Forum siden 2007, og har de siste fire årene hatt rollen som leder. Jeg har også vært tillitsvalgt i NTL Kultur avdeling 119 i fire år, samt hatt flere styreverv der siden 2010.

  Videre har jeg erfaring som medlem av driftsstyret ved Trosterud skole, hvor jeg har samarbeidet med politikere, skoleledelse og fått god innsikt i styring, beslutningsprosesser og strategisk arbeid.

  Gjennom mine verv og arbeid har jeg utviklet gode samarbeidsevner, høy ansvarsfølelse og evne til å arbeide strukturert og løsningsorientert. Jeg er en aktiv og engasjert person med en positiv holdning, som trives med å ta ansvar, jobbe målrettet og bidra til gode løsninger for fellesskapet.

  Som styreleder ønsker jeg å bidra til god styring, åpen kommunikasjon og et godt samarbeid mellom styret, beboerne og samarbeidspartnere. Jeg vil arbeide for en bærekraftig utvikling av borettslaget og ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

  Jeg håper dere vil vurdere min søknad, og jeg stiller gjerne til valg som styreleder.

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

- Jeanette Mikkelsen
- Terje Gundersen

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Berit Odden
- Elina Mauno Hegelstad
- Margrete Spildrejordet
- Tor Arne Fallingen

Sak 7

Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Forslag fremmet av:
Mona Aasland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt.

Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger.

Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde.

Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling
Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.

Sak 8

Kontroll av ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Hadda Dbiza Rfifi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.

Sak 9

Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.

Sak 10

Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling.

Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er

upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."

Sak 11

Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."

Sak 12

Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."

Sak 13

Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak

Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."

Sak 14

Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å

registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

Forslag til vedtak
Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."

Sak 15
Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor

Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende

vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen

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

- Sedir Hataee

Styrets årsrapport

I løpet av 2025 har styret arbeidet systematisk med både gjennomføring av vedtatte prosjekter og videre planlegging av nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Målet er å sikre en forutsigbar drift, unngå uventede kostnader og unngå brå økninger i felleskostnadene. En grundig gjennomgang har gitt oss en tydelig oversikt over hvilke tiltak som er gjennomført, hvilke som er under gjennomføring og hvilke som må prioriteres fremover.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er hverken økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

Heiser i høyblokkene

Utskifting av samtlige heiser i høyblokkene er godt i gang. Prosjektet startet mot slutten av 2024 og er planlagt ferdigstilt i mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt, og for å redusere de betydelige driftsstans- og servicekostnadene som gamle heiser har medført gjennom flere år. Styret følger prosjektet tett sammen med leverandør og OBOS Prosjekt.

Ladeinfrastruktur for elbil

Etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget har vært en viktig sak gjennom hele året. Beboere har fått løpende informasjon om hvordan man bestiller ladeboks, og styret har fulgt opp innkjøring av anlegget. Dette løser en vedvarende utfordring med elbilading i borettslaget og gjør oss rustet for økende andel elbiler blant beboerne. Parkeringshusene er ferdig og nå gjenstår kun uteplassene som skal være ferdig før sommer.

Kameraovervåking

Kameraovervåking er installert i alle høyblokker. Tiltaket bidrar til å redusere hærverk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealer. Når de nye heisene ferdigstilles, vil det også bli montert kamera i heisene. Styret har sikret at løsningen er utformet i tråd med personvernregelverket, og at opptak kun håndteres etter gjeldende regler.

EL-tavler

Borettslagets EL-tavler er av eldre årgang og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak i samråd med fagkyndige. Det er besluttet å avvente oppgraderingen inntil mer akutte og allerede vedtatte prosjekter er ferdigstilt. Når økonomien tillater det, vil arbeidet bli igangsatt uten at det påfører beboerne uforholdsmessig høye kostnader. Dette er et tiltak som ligger høyt på styrets prioriteringsliste for det kommende året.

Løpende vedlikehold

I tillegg til de store prosjektene har styret fulgt opp ordinært vedlikehold, herunder utbedring av vannlekkasjer på enkelte balkonger, løpende kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og generell teknisk oppfølging. Styret vil fortsette arbeidet med å kartlegge de mest utsatte verandaene for vanninntrenging og gjennomføre utbedring innenfor den avsatte budsjettrammen. Erfaringer fra tidligere utbedringer – der noen har hatt effekt og andre ikke – tas med inn i det videre arbeidet.

Orden, støy og bomiljø

Styret forventer at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til sine naboer. Dessverre har 2025 fortsatt trenden fra 2024 med et høyt antall klager på festing, støy og oppussing utenfor de tillatte

tidsrommene. Dette er ikke akseptabelt. Husordensreglene gjelder for alle, og det er hver beboers ansvar å følge dem.

Det har også vært gjentatte tilfeller av urinering og forsøpling i fellesarealer som heiser, trappeoppganger og mesaniner. Slike hendelser vil bli politianmeldt. Borettslaget har en avtale med PELIAS for å holde rotter og mus under kontroll, men dette forutsetter at beboerne bidrar. Søppel og matavfall skal kastes i avfallsbeholderne – ikke på bakken eller ved siden av containerne.

Trafikksikkerhet på indre område

Trafikksikkerhet har vært et tilbakevendende tema i 2025. Styret erkjenner utfordringene med høy hastighet og nestenulykker på indre område, og vil i 2026 prioritere fysiske trafikksikringstiltak der det er mest utsatt. Beboere minnes om husordensreglenes punkt om kjøring på indre område, herunder maksimalhastighet på 15 km/t og ubetinget vikeplikt for myke trafikanter.

Forkjøpsrett ved salg av leiligheter

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som ønsker å benytte seg av denne retten, må selv følge med på OBOS sine nettsider, www.obos.no. Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.

Takk

Styret vil avslutningsvis takke alle beboere som gjennom året har bidratt med innspill, konstruktive tilbakemeldinger og praktisk hjelp. Stubberudlia borettslag er et stort boligselskap, og et godt bomiljø er et resultat av at vi alle tar ansvar – i egen leilighet, i fellesarealer og i hvordan vi omtaler og behandler hverandre. Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid også i det kommende styreåret.

Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stubberudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 636 665**	**2 959 487**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 586 944	5 358
Tilbakeføring av avskrivning	13	48 148	111 118
Økning annen langsiktig gjeld	17	11 200 000	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 165	-2 412 196
Innsk. øremerk. bankkto		-24 046	-27 101
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 438 993**	**1 677 179**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 075 658**	**4 636 665**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 205 180	6 062 816
Kortsiktig gjeld		-3 129 522	-1 426 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 075 658**	**4 636 665**

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 639 468	26 565 320	28 665 672	30 054 596
Ladeinntekter elbil		170 216	335 440	100 000	100 000
Andre anlegg		0	0	0	12 000 000
Andre inntekter	3	358 413	439 271	305 000	305 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 168 097**	**27 340 031**	**29 070 672**	**42 459 596**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 780 288	-1 918 836	-1 722 000	-1 872 000
Styrehonorar	5	-530 000	-530 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	13	-48 148	-111 118	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 375	-22 125	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-377 175	-362 670	-383 000	-393 400
Konsulenthonorar		-325 870	-361 719	-130 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-11 533 948	-7 638 481	-4 252 000	-20 558 000
Forsikringer		-2 088 094	-1 804 666	-2 136 000	-2 407 000
Kommunale avgifter	8	-5 903 937	-5 404 205	-6 111 640	-6 022 550
Energi/fyring		-899 638	-909 058	-1 115 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 520 247	-1 409 184	-1 768 000	-2 177 000
Andre driftskostnader	9	-3 065 282	-3 033 712	-3 314 000	-2 771 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 097 002**	**-23 505 774**	**-21 485 640**	**-38 055 950**
DRIFTSRESULTAT		**1 071 095**	**3 834 257**	**7 585 032**	**4 403 646**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	593 409	278 967	0	0
Finanskostnader	11	-5 251 448	-4 107 866	-4 558 000	-5 647 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 658 039**	**-3 828 900**	**-4 558 000**	**-5 647 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 586 944**	**5 358**	**3 027 032**	**-1 243 354**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	5 358		
Udekket tap:		-3 586 944	0		

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850373612, KLIENTNR. 423

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	13	71 658	119 806
Langsiktige fordringer	14	1 051 047	880 528
SUM ANLEGGSMIDLER		**93 176 463**	**93 054 092**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	555 747	583 377
Driftskonto OBOS-banken		3 275 146	1 283 893
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 727	64 709
Sparekonto OBOS-banken		9 308 560	4 130 837
SUM OMLØPSMIDLER		**13 205 180**	**6 062 816**
SUM EIENDELER		**106 381 643**	**99 116 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Udekket tap	16	-14 195 465	-10 608 522
SUM EGENKAPITAL		**-14 148 965**	**-10 562 022**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	101 636 089	92 634 254
Borettsinnskudd	18	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	19	955 497	809 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		**117 401 086**	**108 252 779**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 975 363	324 630
Skyldige offentlige avgifter	20	124 138	123 941
Påløpte renter		149 528	168 897
Påløpte avdrag		0	32 923
Energiavregning	21	711 532	593 790
Annen kortsiktig gjeld	22	168 961	181 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 129 522**	**1 426 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**106 381 643**	**99 116 909**

Pantstillelse	23	205 344 150	205 344 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Stubberudlia Borettslag

Terje Gundersen /s/	Sedigh Hataee /s/	Zahangir Alam /s/
Peter Nikolai Schjem /s/	Boris Ariel Guerrero Castro /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	940
Felleskostnader	28 321 368
Forretningslokale	215 400
Parkering	101 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 639 468**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	6 684
Egenandel forsikring	12 000
Kortterminal	343 729
Refusjoner depositum	-4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**358 413**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 135 313
Overtid	-126 102
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 100
Påløpte feriepenger	-151 370
Arbeidsgiveravgift	-282 887
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 521
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-32 956
O/U premie	-952
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-15 287
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 780 288**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-530 000
SUM STYREHONORAR	**-530 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 049

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 375**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Heiskonsulenten AS	-634 187
OBOS Prosjekt AS	-66 496
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 125
Bygningsgebyr	-29 794
Utemiljø (støttemur)	-932 116
Elektroinstallatør	-1 127 671
Heiser	-5 858 936
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 668 325**
Drift/vedlikehold bygninger	-75 156
Drift/vedlikehold VVS	-357 641
Drift/vedlikehold elektro	-610 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 505
Drift/vedlikehold heisanlegg	-393 155
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-364 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-319 894
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-203 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 085
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-7 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 533 948**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-943
Vann- og avløpsgebyr	-4 135 748
Renovasjonsgebyr	-1 767 246
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 903 937**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-253 534
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 881
Annen leiekostnad	-1 102 207
Håndverktøy	-3 191
Diverse utstyr	-9 590
Annet driftsmateriale	-9 556
Lyspærer og sikringer	-38 324
Vakthold	-413 006
Renhold ved firmaer	-828 052
Andre driftskostnader	-22 981
Kontor- og datarekvisita	-13 119
Trykksaker	-5 446
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 049
Andre kontorkostnader	-40 833
Telefon, annet	-66 719
Porto	-3 875
Drivstoff	-25 930
Vedlikehold biler/maskiner	-94 349
Kontingenter	-94 700
Bank- og kortgebyr	-4 940
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 065 282**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	185 030
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	398 600
SUM FINANSINNTEKTER	**593 409**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 624 437
Pantegjeldsrenter	-2 921 925
Pantegjeldsrenter	-530 127
Pantegjeldsrenter	-174 819
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 251 448**

NOTE 12
BYGNINGER

Tilgang 1974	58 420 550
Tilgang 1996	32 415 369
SUM BYGNINGER	**90 835 919**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2023	179 125	
Avskrevet tidligere	-71 650	
Avskrevet i år	-35 825	
		71 650
Sandstrøer		
Tilgang 2004	39 680	
Avskrevet tidligere	-39 679	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	31 119	
Avskrevet tidligere	-31 118	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	43 400	
Avskrevet tidligere	-43 399	
		1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 1998	14 266	
Avskrevet tidligere	-14 265	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2014	27 762	
Tilgang 2020	31 509	
Avskrevet tidligere	-52 969	
Avskrevet i år	-6 301	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	494 313	
Tilgang 2022	170 005	
Avskrevet tidligere	-607 648	
Avskrevet i år	-56 669	
		1
Møbler		
Tilgang 2023	36 970	
Avskrevet tidligere	-24 646	
Avskrevet i år	-12 323	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-6 154 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**71 658**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 148**

NOTE 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
Miljøbankkonto	1 012 299
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**1 051 047**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	1 938
Forskuddsbetalte kostnader	549 045
Periodisering felleskostnader	4 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**555 747**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-43 420 941	
Nedbetalt tidligere	11 785 592	
Nedbetalt i år	1 164 060	
		-30 471 289
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	23 568 645	
Nedbetalt i år	1 005 018	
		-55 426 337
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.10.25		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Opprinnelig 2025	-7 200 000	
Nedbetalt i år	29 087	
		-11 170 913

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.02.26		
Opprinnelig 2025	-4 000 000	
Nedbetalt i år		0
		-4 000 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 1974	-567 550	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-567 550
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-101 636 089**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-14 706 800
Øket 2000	-32 900
Øket 2008	-69 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 809 500**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-943 497
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-955 497**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 727
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 411
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-124 138**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 221 100
SUM INNTEKTER	**-2 221 100**

KOSTNADER

Administrasjon	174 375
Strøm	1 335 193
SUM KOSTNADER	**1 509 568**

SUM ENERGIAVREGNING	**-711 532**

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-151 370
Forskuddsbetalte felleskostnader	-17 591
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-168 961**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	101 068 539
TOTALT	**115 878 039**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839
TOTALT	**92 053 758**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Julie Julie Torgersen
- ☐ Lars Egil Sætrang
- ☐ Vidar Solberg
- ☐ Zahangir Alam

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Boris Ariel Guerero Castro
- ☐ Mona Aasland
- ☐ Zahangir Alam

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jeanette Mikkelsen
- ☐ Terje Gundersen

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Berit Odden
- ☐ Elina Mauno Hegelstad
- ☐ Margrete Spildrejordet
- ☐ Tor Arne Fallingen

Sak 7 Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Kontroll av ventilasjonsanlegg

Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Arbeidsrettslig prosess m.v.

Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Terje Gundersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sedir Hataee

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mai kl. 18:00 til 29. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 26. mai 2026, Trosterud Skole, Tvetenveien 181(samlingsalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 163.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Lona Eriksen og Bjørn Roar Gunnestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025/ 2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650,000 kr.

Styrets innstilling
Stubberudlia borettslag består av 465 leiligheter og er blant de større borettslagene OBOS forvalter. Omfanget av styrearbeidet er betydelig og har det siste året økt vesentlig som følge av flere store, parallelle prosesser – blant annet utskifting av samtlige heiser i høyblokkene, etablering av fullverdig ladeinfrastruktur for elbiler, reforhandling av tiårig leieavtale med OBOS for parkering, installasjon av kameraovervåking, implementering av ny fiberavtale med Telia, samt løpende oppfølging av et økt antall beboerhenvendelser og en mer krevende saksbehandling inn mot generalforsamlingen.

Dagens honorar på kr 530 000 tilsvarer kr 1 140 per bolig. Det er under OBOS sitt gjennomsnitt for borettslag med 251 boliger eller flere, som i 2024/2025 var kr 1 268 per bolig (kilde: OBOS sin honorarundersøkelse basert på tall fra over 4 000 boligselskaper). En økning til kr 650 000 tilsvarer kr 1 398 per bolig, som ligger innenfor et normalnivå for borettslag av vår størrelse i Oslo. Snittet i Oslo er erfaringsmessig noe høyere enn landsgjennomsnittet.

OBOS anbefaler at styrehonoraret justeres jevnlig i takt med prisveksten, og at det naturlig økes når styret har stått i større rehabiliteringer eller reforhandlet viktige avtaler. Begge deler gjelder i 2024/2025. Et honorar som ikke justeres, synker i realverdi år for år og reflekterer over tid ikke den faktiske arbeidsmengden.

Et honorar på et forsvarlig nivå er også viktig for borettslagets evne til å rekruttere og beholde kompetente styremedlemmer i årene fremover – et arbeid vi vet er utfordrende og som krever at vervet oppleves som håndterbart og rimelig kompensert. Honoraret fordeles internt av styret selv, i tråd med etablert praksis og OBOS sine retningslinjer, hvor styreleder normalt mottar en noe større andel grunnet arbeidsmengde.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for styreåret settes til kr 650 000.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

NB! DET VIL VÆRE DE KANDIDATENE MED FLEST STEMMER SOM BLIR VALGT. Det skal velges styreleder for 2 år da sittende styreleder, Terje Gundersen (valgt for perioden 2025-2027) velger å gå av ifm. årets generalforsamling. Det skal også velges to styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges varamedlemmer og valgkommitee for 1 år. Borettslaget har til info ikke hatt en valgkomite siste året, styret har derfor organisert dette arbeidet.

Innstilling

Om kandidaturet til Julie Torgersen

Styret finner det nødvendig å gi generalforsamlingen en tydelig avklaring om kandidaturet til Julie Torgersen, da dette reiser et prinsipielt habilitetsspørsmål som er relevant for andelseiernes stemmegivning.

Julie Torgersen er i dag ansatt i borettslaget i en 25 %-stilling som gartner og vaktmestervikar, og hun opplyser at hun ønsker å beholde denne stillingen dersom hun velges som styreleder.

Styret er som arbeidsgiver ansvarlig for alle ansettelsesforhold i borettslaget – herunder lønnsfastsettelse, arbeidsavtaler, arbeidsoppgaver og arbeidsrettslig håndtering. En styreleder som simultaneously er ansatt, vil i praksis utøve arbeidsgiveransvar overfor seg selv som ansatt. Spørsmål om egen lønn, kontraktsforlengelse og eventuelle personalsaker vil til enhver tid skape inhabilitet, og styret vil i disse sakene mangle den personen som er valgt til å lede det. Dette er en grunnleggende og uhelbredelig interessekonflikt som ikke kan avhjelpes ved at vedkommende selv forplikter seg til å være konsekvent.

Dette er ikke en regel innført for å utelukke Julie Torgersen som person. Det er et alminnelig habilitetsprinsipp som gjelder alle ansatte i borettslaget, i tråd med praksis i sammenlignbare borettslag og anbefalinger fra OBOS. Styret vil understreke at Julie Torgersen, dersom hun velger å avslutte sitt ansettelsesforhold i borettslaget, vil være fullt ut valgbar og hjertelig velkommen til å stille til styreverv.

Styret anbefaler ikke Julie Torgersen som styreleder under de opplyste forutsetningene.

Om kandidaturet til Vidar Solberg

Vidar Solberg har meldt interesse for styreleververvet. Styret finner det nødvendig å informere generalforsamlingen om erfaringene fra tidligere samarbeid.

Vidar Solberg avsluttet en tidligere periode som styremedlem før fullført valgperiode, begrunnet i samarbeidsutfordringer. I ettertid har det over tid vært gjentatt og til dels sterk offentlig kritikk av styrets arbeid i fellesfora, forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser distribuert til beboerne, og i forkant av en tidligere generalforsamling oppsøkte han beboere dør til dør for å verve støtte til eget kandidatur som styreleder. Slik atferd bidrar til uro og splittelse i et bomiljø som er best tjent med åpenhet og respekt for demokratiske prosesser.

Styret minner videre om at Vidar Solberg heller ikke fikk flertall ved forrige generalforsamling der han stilte til styreverv.

Styret anbefaler ikke Vidar Solberg som styreleder.

Om valget mellom Zahangir Alam og Lars Egil Sætrang

Styret innstiller på begge disse kandidatene og presenterer her sin samlede vurdering og endelige anbefaling.

Zahangir Alam har gjennom ni år i borettslaget – to perioder som vara og tre perioder som styremedlem – vist et engasjement, en pålitelighet og en faglig tyngde som styret setter svært høyt. Hans fagbakgrunn fra Kunsthøgskolen i Oslo, med daglig ansvar for byggsikkerhet, drift, brann og adgangssystemer, er direkte overførbar til styreledelse av et borettslag med den bygningsmassen vi forvalter. Han er i dag sentral i oppfølgingen av heisrehabiliteringen og ladeinfrastrukturprosjektet, og han kjenner beboerne, leverandørene

og borettslaget fra innsiden. Som styreleder ville Zahangir Alam vært et trygt, kompetent og naturlig valg, og styret er genuint takknemlig for hans innsats og vilje til å stille.

Lars Egil Sætrang tilbyr profesjonell, ekstern styreledelse med styrerelatert erfaring siden 2001 fra borettslag, sameier, foreninger og privat næringsliv. Han holder seg løpende faglig oppdatert gjennom bransjeseminarer, OBOS Styre & Stell og årskonferansen for styreledere. Han har erfaring med personaloppfølging, anbud og forhandlinger, HMS, brannsikkerhet og konfliktløsning – og han tilbyr dette som sin primære prioritet, med tilgjengelighet for styret og beboere mandag til torsdag 09:00–21:00 og operativt beredskapsansvar for borettslaget 24/7. Honoraret på kr 320 160 per år dekker alt ordinært styrelederarbeid uten tilleggsgebyrer, og belastes innenfor det totale styrehonoraret generalforsamlingen vedtar – det innebærer ingen ekstra kostnad for borettslaget ut over det som allerede er budsjettert.

Styret har etter grundig vurdering kommet til at tidspunktet er riktig for å hente inn en ekstern styreleder. Begrunnelsen er todelt.

For det første befinner Stubberudlia seg midt i en krevende periode med store, parallelle prosjekter og et høyt operativt tempo: heis, ladeinfrastruktur, EL-tavler, balkonger og løpende leverandørstyring. En ekstern styreleder med disse oppgavene som sin eneste prioritet – og med kapasitet til å følge opp løpende uten å måtte veie dette mot jobb og privatliv – vil gi borettslaget en stabilitet og et ledertrykk som er vanskelig å oppnå gjennom frivillig verv alene. Det frigjør også kapasitet i det øvrige styret til å bidra der kompetansen trengs mest.

For det andre er borettslaget i en situasjon der en utenforstående stemme med nøytral posisjon vil være en styrke. En ekstern styreleder er ikke part i de interne relasjonene, og kan lede styrets arbeid og håndtere krevende saker med en uavhengighet som gjør det lettere å fatte beslutninger og stå for dem overfor alle beboere.

Styret innstiller på **Lars Egil Sætrang** som styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Julie Torgersen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Julie Julie Torgersen
Vidar Solberg
Lars Egil Sætrang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Zahangir Alam (56 stemmer)
Boris Ariel Guerero Castro (49 stemmer)
Mona Aasland (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Zahangir Alam
Boris Ariel Guerero Castro
Julie Julie Torgersen
Vidar Solberg
Mona Aasland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Gundersen (53 stemmer)
Jeanette Mikkelsen (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Gundersen
Julie Julie Torgersen
Jeanette Mikkelsen
Vidar Solberg

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elina Mauno Hegelstad (70 stemmer)
Berit Odden (72 stemmer)
Margrete Spildrejordet (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Arne Fallingen
Elina Mauno Hegelstad
Berit Odden
Margrete Spildrejordet

7. Oppgradering av fasade på høyblokker og montering av veggbelysning

Fremmet av: Mona Aasland

Forslaget er å male den nederste delen av fasaden i en mørkere rød farge ca. 1,5–2 meter opp fra bakken, mens den lyse fargen beholdes videre oppover som i dag. En mørkere farge nederst vil passe bedre mot asfalten og kan gjøre at bygget oppleves mindre høyt.

Gjerne også male den lyse fargen et stykke opp for å skjule tagginger.

Jeg foreslår også å montere vegglamper på to sider av hver høyblokk, noe som kan gi bedre lys og et mer trivelig uteområde.

Vedlagt følger noen illustrasjonsbilder som viser et mulig resultat.

Styrets innstilling
Styret takker forslagsstiller for engasjementet og ønsket om å gjøre nærmiljøet mer trivelig. Vi er enige i at estetikk og trivsel i uteområdene betyr mye for bomiljøet, og styret arbeider kontinuerlig med dette innenfor rammene som er tilgjengelige.

Styret må samtidig forholde seg til en helhetlig vedlikeholdsplan og en økonomisk situasjon der de mest kritiske tiltakene må prioriteres først. De nærmeste årene er allerede tungt belastet med nødvendige og forpliktende investeringer, herunder utskifting av samtlige heiser i høyblokkene frem til mars 2028, ferdigstillelse av fullverdig ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, videre oppfølging av EL-tavler, kontroll og vedlikehold av avløpsrør, rens av ventilasjonskanaler og utbedring av vannlekkasjer på balkonger. Dette er tiltak borettslaget ikke kan velge bort.

Forslaget slik det er fremsatt vil være å betrakte som et estetisk løft, ikke et vedlikeholdsbehov. Maling av fasader i det omfanget som skisseres på samtlige høyblokker, kombinert med prosjektering og montering av ny utvendig belysning, vil realistisk sett beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Det er ressurser som i

dagens vedlikeholds situasjon er sårt trengt til allerede vedtatte og mer presserende tiltak. Prosjektet ville også båndlegge betydelig tid og administrative ressurser til anbudsinnhenting, befaringer og oppfølging – ressurser som i dag er fullt belagt med å gjennomføre pågående prosjekter trygt og økonomisk forsvarlig.

Styrets ambisjon er å bruke borettslagets midler fornuftig på det som er kritisk, og å unngå ytterligere press på felleskostnadene utover det som absolutt trengs. Dersom fasadene på høyblokkene på et senere tidspunkt skal vedlikeholdes utvendig, vil styret naturlig vurdere fargevalg, detaljer og eventuelle tillegg som belysning som en del av den planlagte utbedringen – og innenfor rammen som allerede ligger inne i vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes vurdere forslaget og eventuelt innhente tilbud på maling av nederste del av høyblokkene samt montering av veggbelysning.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kontroll av ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Hadda Dbiza Rfifi

Det er over lengre tid avdekket manglende luftbevegelse i avtrekket på bad i leiligheten. Dette er testet uten at det registreres trekk. Det foreligger også en fagrapport som dokumenterer fukt og muggproblematikk på badet.

Styret har tidligere opplyst at de mener forholdet ligger innenfor beboers vedlikeholdsansvar. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget leverer tilstrekkelig avtrekk.

For å få avklart forholdet og sikre forsvarlig inneklima, mener jeg det er nødvendig at ventilasjonen kontrolleres av fagkyndig.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at det oppleves krevende når inneklimaet i egen leilighet ikke er som det skal være. Vi ønsker selvfølgelig at alle beboere skal ha et forsvarlig inneklima. Samtidig må styret ta stilling til saken ut fra det som er borettslagets ansvar og det som er andelseierens eget vedlikeholdsansvar etter vedtektene § 5-1.

Borettslaget har et etablert og løpende program for ventilasjonsanlegget. Det gjennomføres regelmessig kontroll og rens av felles ventilasjonskanaler, og dette er dokumentert både gjennom vedlikeholdsplanen og gjennom leverandøravtaler. Vi har ingen indikasjoner, verken fra tidligere kontroller eller fra bredden av beboere i de aktuelle oppgangene, på at ventilasjonsanlegget som helhet ikke leverer tilfredsstillende avtrekk.

Det er også viktig å være tydelig på at inneklima og fukt- og muggproblematikk i en enkelt leilighet sjelden kan forklares utelukkende av trekk i badeavtrekket. Bygningsmassen i Stubberudlia er fra en tid da byggemetoder og tetthet var annerledes enn i dag, og inneklimaet avhenger av flere forhold som ligger innenfor andelseierens eget ansvarsområde. Dette inkluderer blant annet riktig og tilstrekkelig daglig lufting, åpne og vedlikeholdte lufteventiler i rommene, temperatur- og fuktregulering, bruk av baderomsvifte, vedlikehold av fuger og silikon i

våtrom, samt generell bruk av våtrom slik at lekkasjer og kondens unngås. Erfaringsmessig er manglende lufting og tette eller tildekkede lufteventiler de klart vanligste årsakene til fukt- og muggproblemer i leilighetene.

Dersom et forhold i en enkeltleilighet skulle skyldes en feil i fellesanlegget som rammer flere boliger, vil dette normalt avdekkes gjennom de ordinære kontrollene og ved at flere beboere rapporterer samme type utfordring. Det er ikke tilfelle her. Å pålegge borettslaget en separat, uavhengig kontroll og målerapport utløst av ett enkelt tilfelle vil påføre fellesskapet en betydelig kostnad som ikke står i forhold til nytten, og det vil sette en uheldig presedens for hvordan enkeltsaker håndteres på fellesskapets regning.

Styret vurderer derfor at de kontroller og vedlikeholdstiltak som allerede utføres på ventilasjonsanlegget er tilstrekkelige, og at det ikke er forsvarlig å påføre borettslaget ytterligere kostnader på bakgrunn av fukt- og muggproblematikk i én enkelt leilighet. Styret oppfordrer den aktuelle andelseieren til å ta direkte kontakt med styret, slik at vi sammen kan gå gjennom hvilke tiltak som er beboers eget ansvar og hvilke som eventuelt faller på borettslaget. Dersom det avdekkes konkrete forhold ved fellesanlegget som trenger nærmere undersøkelse, vil styret følge opp dette innenfor den ordinære vedlikeholdsplanen.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret innhente uavhengig fagkyndig kontroll med måling av luftmengde i ventilasjonsanlegget i oppgangen. Resultatet dokumenteres skriftlig for andelseierne. Dersom målingen viser at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, bes styret sørge for nødvendig utbedring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Mulighet for åpning av bom via mobilapp for beboere som har kjøpt bomåpner

Fremmet av: Vidar Solberg

Bakgrunn

Bommer til indre område åpnes i dag ved hjelp av en elektronisk bomåpner (brikke) som beboere kan kjøpe. Løsningen er basert på et elektronisk adgangssystem.

Beboere med garasjeplass har i dag også mulighet til å åpne garasjeportene via mobilapp på telefon i tillegg til bruk av nøkkel eller brikke.

Siden bommene allerede betjenes via en elektronisk løsning, bør det i prinsippet være mulig å koble disse til en app-basert løsning på samme måte som for garasjeportene.

Begrunnelse

En løsning hvor bommen også kan åpnes via mobiltelefon vil være en praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen. Den vil gjøre det enklere å slippe inn taxi, transporttjenester, besøkende og andre som har behov for å komme frem til boligen.

Dette er særlig viktig for beboere som i perioder har begrenset mobilitet. Dersom personer med liten mulighet til å bevege seg må gå til bommen for å bli hentet av transport, vil dette i praksis kunne bety at de i deler av året ikke har reell mulighet til å få gjennomført nødvendige ærender.

Ved dårlig vær eller krevende føreforhold kan det være vanskelig eller uforsvarlig å bevege seg frem til bommen. En løsning hvor bommen kan åpnes via mobiltelefon fra boligen vil derfor bidra til bedre tilgjengelighet i boligområdet.

I forbindelse med arbeidene ved parkeringsplassene mot Tvetenveien har bommen i en periode stått åpen. Erfaringene fra denne perioden tyder ikke på at dette ikke har medført nevneverdig økt eller unødvendig trafikk på området.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og anbefaler at det ikke gjennomføres. Begrunnelsen er først og fremst knyttet til sikkerhet og trafikkregulering på indre område.

Hensikten med bomløsningen er å begrense unødvendig kjøretøytrafikk i det indre området, der barn leker, beboere ferdes til fots og lekeområdene ligger tett på kjørebanen. Bommene har eksistert i mange år, og praksisen med å åpne bommen fysisk – ved bruk av brikke ved ankomst – setter en naturlig terskel for hvor mange kjøretøy og hvor hyppig de slippes inn på indre område. Denne terskelen er et bevisst trafikksikkerhetstiltak. Det er ikke et problem som skal løses – det er en egenskap ved løsningen.

En app-basert åpning av bommen vil i praksis senke terskelen vesentlig. Det vil bli enkelt å åpne bommen på avstand for matleveranser, pakkebud, venner, håndverkere, taxi, transporttjenester og andre «raske ærender». Uansett hvor god intensjonen bak forslaget er, vil en slik løsning med høy sannsynlighet føre til økt trafikk inn på indre område, ikke redusert trafikk. Forslagsstiller beskriver selv løsningen som en «praktisk forbedring for mange beboere i hverdagen» – og det er nettopp der utfordringen ligger: terskelen flyttes fra en fysisk, bevisst handling ved bommen til et enkelt trykk på telefonen, og vil bli benyttet i hverdagen, ikke bare unntaksvis. Det sier seg selv at dette vil trekke i motsatt retning av det vi ønsker.

Dette står i direkte motsetning til den trafikkutfordringen som er godt kjent både for styret og for beboerne. Julen 2024 var første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker. Det har det siste året også vært gjentatte tilfeller av nestenulykker der barn løper ut fra oppganger, samt høy hastighet forbi transformatorer og utsatte punkter i indre område. I en slik situasjon er det vanskelig å forsvare en løsning som både øker omfanget av kjøretøy som slippes inn og som flytter bomåpning fra en fysisk handling ved bommen til et trykk på en knapp hjemmefra eller på vei til bilen.

Styret vil også påpeke at behovet forslagsstiller beskriver – beboere med begrenset mobilitet, dårlig vær, krevende føreforhold eller henting med taxi – i praksis allerede er ivaretatt. Beboere med bomåpner kan selv åpne bommen ved ankomst og avreise. Beboere som har behov for å få besøk eller tjenester inn på området, kan møte disse ved bommen eller gi dem midlertidig adgang ved behov. Det er ikke dokumentert at dagens ordning gjennom de mange årene bommene har eksistert har hindret beboere i å gjennomføre nødvendige ærender.

Erfaringen fra perioden da bommen mot Tvetenveien sto åpen i forbindelse med anleggsarbeid, er i denne sammenhengen ikke direkte overførbar. Det gjaldt én bom i en avgrenset periode, ikke en permanent app-basert åpning av alle bommene for samtlige bomåpnereiere.

På bakgrunn av dette mener styret at forslaget, selv om intensjonen er god, vil undergrave et etablert og viktig trafikksikkerhetstiltak. Styret vil fortsette å arbeide med trafikksikkerhet på indre område gjennom fysiske tiltak som fartsdempere, skilting og vurdering av innsnevringer, samt tydelig kommunikasjon av husordensreglene.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret undersøke om den elektroniske bomløsningen kan kobles til en mobilapp, slik at beboere som har kjøpt bomåpner også kan åpne bommen via mobiltelefon. Dersom dette er teknisk

> mulig og økonomisk forsvarlig, bes styret etablere en slik løsning og administrere tilgangen på tilsvarende måte som dagens bomåpnere.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring § 9-3 (1) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse:

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Endring av § 9-3 (1)

Formålet er å sikre god forutsigbarhet rundt planlegging av borettslagets generalforsamling.

Ved å fastsette frist for varsling til 31. januar får andelseiere tilstrekkelig tid til å:

· fremme saker til behandling

· melde interesse for tillitsverv

· forberede seg til generalforsamlingen

Samtidig gir dette styret nødvendig tid til behandling av saker og utarbeidelse av årsrapport i samarbeid med forretningsfører før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet

OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (1) endres til følgende: "Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv. Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vedtektsendring § 9-3 (4) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (4)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamlinger gir ikke samme mulighet for direkte dialog som ved fysiske møter.

Bestemmelsen skal sikre at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og få nødvendig informasjon før avstemming gjennomføres.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov

for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (4) i vedtektene endres til følgende: "(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Vedtektsendring § 9-3 (5) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (5)

Formålet er å sikre en mer uavhengig og åpen valgprosess.

Valgkomiteen skal være valgt av generalforsamlingen og ha ansvar for å fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dette bidrar til å skape tydelig rollefordeling mellom styret og valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov

for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (5) i vedtektene endres til følgende: "Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv. Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektsendring § 9-3 (6) og (7) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (6) og (7)

Ved elektronisk generalforsamling er muligheten til å fremme benkeforslag og presentere kandidater mer begrenset enn ved fysisk møte.

Bestemmelsene skal sikre at:

· andelseiere kan foreslå kandidater

· kandidater får anledning til å presentere seg

· andelseiere får et bedre grunnlag for å ta stilling ved valg

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (6) og (7) i vedtektene endres til følgende: "(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter. (7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Vedtektsendring § 9-3 (8) Varsel om og innkalling til generalforsamling

Fremmet av: Vidar Solberg

Kort forklaring av forslaget

Dette forslaget skal styrke informasjonen til beboerne og bidra til en mer åpen og forutsigbar valgprosess i borettslaget.

Dette forslaget flytter ikke makt til noen – det flytter bare informasjon og beslutninger tilbake til generalforsamlingen, som etter vedtektene er borettslagets øverste organ.

Forslaget innebærer blant annet at:

· dato for generalforsamlingen og frister for saker og kandidater skal varsles senest 31. januar

· beboere får bedre mulighet til å melde seg som kandidater til styret

· kandidater skal få anledning til å presentere seg før valget

· borettslaget skal ha en uavhengig valgkomité valgt av generalforsamlingen

· det legges bedre til rette for informasjon og spørsmål dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk

For å sikre at generalforsamlingen kan ta stilling til hvert enkelt tiltak, foreslås det at vedtektsendringene behandles og stemmes over punktvis.

Bakgrunnen for forslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. God informasjon, forutsigbarhet og en åpen valgprosess er viktig for at andelseiere skal ha reell mulighet til å delta i beslutninger om borettslagets drift og styring.

Forslaget innebærer enkelte presiseringer og tillegg til gjeldende vedtekter for å styrke informasjonen til andelseiere og legge til rette for bred deltakelse i borettslagets demokratiske prosesser.

Gjeldende bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

Forslag til ny bestemmelse

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret senest 31. januar gi skriftlig varsel til andelseierne om planlagt dato for generalforsamlingen, frist for innsendelse av saker som ønskes behandlet og frist for å melde interesse for tillitsverv.

Varslet skal samtidig publiseres på borettslagets digitale informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets informasjonstavler.

(2) Som tidligere.

(3) Som tidligere.

(4) Dersom generalforsamlingen gjennomføres elektronisk, skal styret legge til rette for at andelseiere får anledning til å stille spørsmål og motta informasjon om sakene før avstemming starter.

(5) Borettslaget skal ha en valgkomité valgt av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal fremme innstilling til valg av tillitsverv.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, skal styret begrense seg til å informere andelseierne om at det er behov for kandidater til verv. Styret skal i slike tilfeller ikke anbefale, rangere eller innstille kandidater.

(6) Kandidater til tillitsverv kan foreslås av valgkomiteen eller av andelseiere frem til valget starter.

(7) Kandidater til tillitsverv skal gis rimelig anledning til å presentere seg for andelseierne før generalforsamlingen, herunder gjennom borettslagets informasjonskanaler eller ved utdeling av informasjon til beboerne.

(8) Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme.

Begrunnelse for forslaget:

Ny § 9-3 (8)

Elektronisk gjennomføring av generalforsamling kan være utfordrende for enkelte andelseiere.

Bestemmelsen skal sikre at alle andelseiere, uavhengig av digital kompetanse, får mulighet til å delta i avstemming.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet og finner ikke grunnlag for å anbefale noen av de foreslåtte endringene. Dagens § 9-3 bygger på borettslagsloven og følger standardpraksis for borettslag tilknyttet

OBOS. Bestemmelsen har fungert godt over tid og gir en fornuftig balanse mellom andelseiernes behov for forutsigbarhet og styrets behov for tid til å ferdigstille årsregnskap, årsrapport og saksdokumenter av forsvarlig kvalitet. Styret vil knytte merknader til hvert av hovedpunktene i forslaget.

Om varslingsfrist 31. januar

Planlegging og datofastsettelse av generalforsamlingen gjøres i samråd med OBOS og følger OBOS sine prosedyrer. En vedtektsfestet frist til 31. januar er praktisk uforenlig med dagens prosess. På dette tidspunktet er regnskapsåret nettopp avsluttet, revisjon ikke gjennomført, årsrapport ikke utarbeidet, og en lang rekke leverandør- og budsjettforhold er ikke avklart. Styret kan ikke fastsette endelig dato og en fullstendig saksliste så tidlig uten at det går utover kvaliteten på saksdokumentene. Styret ser heller ikke at dagens praksis har skapt reelle problemer for andelseiernes mulighet til å melde inn saker, melde interesse for verv eller forberede seg – fristen for innlevering av saker har over flere år vært annonsert i god tid, og den har vært overholdbar for alle som har ønsket å fremme sak.

Om valgkomité og styrets adgang til å innstille kandidater

Styret har gjennom flere år aktivt arbeidet for å etablere en valgkomité – gjennom gjentatte oppfordringer i Vibbo, i samtaler på styrekontoret og ved direkte henvendelser til beboere. Utfordringen har ikke vært mangel på informasjon, men at det over tid har vært begrenset engasjement for å påta seg vervet. Det løses ikke gjennom en vedtektsendring.

Den delen av forslaget som foreskriver at styret ikke skal kunne «anbefale, rangere eller innstille kandidater» dersom valgkomité mangler, er etter styrets vurdering direkte uheldig. I praksis er styret det organet som over tid har nærmest innsikt i hvilke arbeidsoppgaver, samarbeidsformer og kompetansebehov borettslaget står overfor. Å frata andelseierne styrets vurdering av kandidater – nettopp i de situasjonene valgkomité mangler – svekker, ikke styrker, beboernes grunnlag for å ta informerte valg. Andelseierne står uansett fritt til å stemme som de selv ønsker; styrets innstilling er og forblir rådgivende, ikke bindende. Bestemmelsen er heller ikke vanlig i sammenlignbare borettslag og ikke nødvendig for å ivareta en åpen valgprosess.

Om elektronisk gjennomføring – spørsmål, informasjon og bistand

Forslagene om at andelseiere skal kunne stille spørsmål og motta informasjon før avstemming, og at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger skal få nødvendig bistand til å avgi stemme, er allerede etablert praksis i borettslaget. Ved elektronisk gjennomført generalforsamling avholder styret systematisk informasjonsmøter og åpne hjelpedager der beboere får veiledning, servering og bistand til å registrere stemme. Denne praksisen vil fortsette uavhengig av om bestemmelsen tas inn i vedtektene, og en vedtektsfesting gir i praksis ingen tilleggsverdi.

Om kandidatforslag fram til valgstart og kandidatpresentasjon

Andelseiere kan allerede i dag fremme benkeforslag etter gjeldende regler, og kandidater har allerede mulighet til å presentere seg for andelseierne. En vedtektsfesting av dette er ikke nødvendig og endrer ikke rettstilstanden.

Samlet vurdering

En vedtektsendring krever kvalifisert flertall – 2/3 av de avgitte stemmer – jf. vedtektene § 11-1. Styrets samlede vurdering er at dagens vedtekter fungerer etter hensikten, at flere av de foreslåtte endringene enten er upraktiske eller svekker beboernes informasjonsgrunnlag, og at de delene av forslaget som i seg selv er rimelige allerede er dekket av etablert praksis. Det er etter styrets vurdering ingen grunn til å endre en bestemmelse som fungerer.

Forslagsstiller ønsker å stemme over endringene punkt for punkt, og ettersom avstemmingen foregår digitalt, er derfor hvert av punktene som forslagsstiller ønsker å fremme, lagt inn som egne saker. Styret anmoder

generalforsamlingen om å stemme mot alle forslagene forslagene som omhandler endring av vedtektspunkt 9-3.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9-3 (8) i vedtektene endres til følgende: "Ved elektronisk generalforsamling skal styret sørge for at andelseiere som ikke kan benytte elektroniske løsninger får nødvendig bistand til å avgi stemme."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Arbeidsrettslig prosess m.v.

Fremmet av: Vidar Solberg

Gjennomgang av arbeidsrettslig prosess, økonomiske konsekvenser og avklaring av andelseieres rett til styreverv

Innledning

Denne saken fremmes for å sikre åpenhet rundt en prosess som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser for borettslaget, samt for å bidra til klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget. Formålet er å gi andelseierne nødvendig informasjon og styrke tilliten til borettslagets styring.

Bakgrunn

Borettslaget har over lengre tid i 2025 vært involvert i en arbeidsrettslig konflikt med en ansatt i borettslaget. Saken ble forberedt for behandling i retten, men ble avsluttet gjennom mekling før hovedforhandling.

Som følge av prosessen har borettslaget etter det som er kjent pådratt seg betydelige kostnader, blant annet i form av:

· advokatbistand over en lengre periode

· et forliksbeløp som antas å være i et sekssifret nivå

· øvrige kostnader knyttet til håndtering av saken

Etter forliket består ansettelsesforholdet fortsatt.

Samlede kostnader er dermed belastet borettslagets økonomi og indirekte andelseierne.

Per i dag foreligger det ikke en samlet redegjørelse til andelseierne om:

· hvordan konflikten oppstod

· hvilke beslutninger som ble tatt underveis

· hvilke vurderinger styret la til grunn

· hvilke totale kostnader saken har påført borettslaget

Når borettslaget påføres betydelige kostnader, er det naturlig at generalforsamlingen – som borettslagets øverste organ – får en redegjørelse for hvordan saken er håndtert og hvilke vurderinger som er gjort på vegne av andelseierne.

Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor rimelig at generalforsamlingen får oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker.

Formål med saken

Formålet med denne saken er derfor å bidra til:

· åpenhet om prosessen

· oversikt over økonomiske konsekvenser

· klarhet i hvordan regelverket praktiseres i borettslaget

· styrket tillit og forutsigbarhet i styrearbeidet

En slik gjennomgang må naturligvis gjennomføres innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern.

Forslaget innebærer ikke kritikk av enkeltpersoner, men har som formål å gi andelseierne en samlet oversikt over saken og bidra til tydelig praksis i fremtiden.

Prinsipielt spørsmål om valgbarhet til styret

I forbindelse med konflikten oppstod det også spørsmål knyttet til en andelseiers adgang til å stille til valg til styret.

Det er opplyst at en andelseier som ønsket å stille som kandidat til styret fikk beskjed om at vedkommende måtte fratre sin stilling i borettslaget for å kunne stille til valg.

Dette reiser et prinsipielt spørsmål om hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret.

Styret velges av generalforsamlingen.

Etter borettslagslovens system er andelseiere i utgangspunktet valgbare til styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

For å sikre forutsigbarhet og likebehandling av andelseiere bør generalforsamlingen derfor få en tydelig avklaring av hvordan disse reglene skal forstås og praktiseres i borettslaget.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak for å sikre andelseierne en samlet redegjørelse for saken og bidra til tydelig praksis i borettslaget fremover.

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått forslaget i sin helhet. Forslaget slik det er fremsatt kan ikke anbefales – dels av hensyn til lovpålagte taushetsplikter, dels av hensyn til de involverte personene og dels av hensyn til borettslagets egne økonomiske og juridiske interesser. Styret vil knytte merknader til hvert av punktene.

Generelt om saken og rammene styret arbeider innenfor
Saken forslagsstiller viser til er en konfidensiell personalsak. Arbeidsrettslige saker er strengt regulert gjennom arbeidsmiljøloven og personopplysningsloven, og styret har som arbeidsgiver en lovfestet plikt til å behandle slike saker forsvarlig og med taushet om personlige forhold. Taushetsplikten omfatter også tillitsvalgte i borettslaget, jf. vedtektene § 10-2 og borettslagsloven. Detaljer om saksforholdet, involverte personer, innhold i eventuelle anmeldelser, omfang og innretning av juridisk bistand og den endelige løsningen kan derfor ikke deles offentlig, heller ikke i generalforsamlingen.

Det styret kan opplyse om er følgende: Styret har vært kjent med et konkret forhold som krevde arbeidsrettslig og juridisk oppfølging. Saken er håndtert med bistand fra ekstern juridisk kompetanse. Saken er løst gjennom dialog før den ble ført inn i rettsapparatet. Kostnadene knyttet til håndteringen har vært nødvendige, og styret

har gjennomgående lagt andelseiernes beste økonomiske interesse til grunn. En forliksbasert løsning har i denne konkrete saken vært klart bedre for borettslaget – økonomisk, tidsmessig og risikomessig – enn en langvarig rettsprosess ville vært. Borettslagets valgte revisor har full tilgang til de relevante transaksjonene som ledd i den ordinære revisjonen og har ikke reist innvendinger.

Punkt 1 – Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg

Et utvalg som foreslått vil for å fylle sitt mandat måtte få tilgang til personopplysninger og arbeidsrettslige forhold som er underlagt taushetsplikt. Verken styret eller generalforsamlingen kan delegere slik tilgang til et ad hoc-utvalg uten den ansattes uttrykkelige samtykke, og en slik deling vil potensielt utgjøre brudd på personopplysningsloven og arbeidsmiljølovens rammer for personalforvaltning. Forliksdokumenter omfattes dessuten normalt av konfidensialitetsklausuler, og brudd kan utløse ytterligere krav mot borettslaget. Forslaget vil i tillegg medføre betydelige advokat- og utredningskostnader uten at det tilfører andelseierne merverdi utover det som allerede er saksbehandlet og avsluttet. Styret kan ikke anbefale opprettelse av et slikt utvalg.

Punkt 2 – Oversikt over borettslagets samlede kostnader

Alle relevante kostnader er allerede ført i borettslagets regnskap og er gjennomgått av borettslagets valgte revisor. Regnskapet fremlegges som ordinær sak på generalforsamlingen og er det lovbestemte grunnlaget for andelseiernes innsyn i borettslagets økonomi. Det er ikke rettslig grunnlag for å utarbeide en sakspesifikk kostnadsoversikt som knytter konkrete beløp til en personalsak – en slik oversikt vil i praksis identifisere saken og eksponere taushetsbelagte forhold. Kostnadene er håndtert ansvarlig, er dokumentert i regnskapet, og revisor har ikke hatt merknader.

Punkt 3 – Avklaring av valgbarhet til styret

Reglene om valgbarhet følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter, alminnelige habilitetsregler og arbeidsrettslige prinsipper om rollekonflikt. Som hovedregel er andelseiere valgbare til styret. Personer som samtidig er ansatt i borettslaget står imidlertid i en ansettelsesrelasjon der styret opptrer som arbeidsgiver. Å la en ansatt samtidig sitte i det styret som er ansvarlig for ansettelsen, lønnsfastsettelse, arbeidsgiveransvar og eventuelle arbeidsrettslige prosesser, skaper en vedvarende og uhelbredelig interessekonflikt. Vedkommende vil være inhabil i svært mange av de sakene styret behandler, og praktisk sett avskåret fra store deler av styrearbeidet.

Styret har derfor lagt til grunn – i tråd med etablert praksis i norske borettslag – at det ikke er forenlig å være både ansatt i borettslaget og samtidig styremedlem. Dersom en ansatt ønsker å stille til valg, må vedkommende enten ikke være ansatt på valgtidspunktet eller fratre ansettelsesforholdet ved valg. Dette er et saklig og nødvendig habilitetskrav, og det er likebehandlende – det gjelder alle ansatte uavhengig av hvem det er. Dette er ikke en begrensning innført for å utelukke enkeltpersoner. Styret ser ingen grunn til å endre denne praksisen og anser spørsmålet som avklart.

Punkt 4 – Prinsipputtalelse om lov- og vedtektsmessig styrearbeid

At styret skal utøve sitt arbeid i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og generalforsamlingens vedtak, og at virksomheten skal ivareta andelseiernes felles interesser med tillit og åpenhet, er en selvfølge og følger allerede av gjeldende rett. En egen prinsippvedtakelse gir ingen ny rettsvirkning utover det som allerede gjelder, og er ikke nødvendig.

Samlet vurdering

Styret vil minne om at generalforsamlingen – selv som borettslagets øverste organ – ikke kan fatte vedtak som pålegger styret å bryte lovpålagte taushetsplikter, eller som krenker rettigheter til enkeltpersoner som arbeidstakere eller motparter i en sak. Det ligger grunnleggende rettslige skranker for hvilke vedtak som kan fattes. Styret har håndtert saken som forslaget gjelder, forsvarlig, med juridisk bistand og med revisors innsyn

i regnskapsføringen. Saken er løst. En fornyet gjennomgang vil ikke gi andelseierne reell merverdi, vil påføre borettslaget unødvendige kostnader, og vil sette styret i en umulig rettslig stilling.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak 1. Opprettelse av uavhengig gjennomgangsutvalg For å sikre en helhetlig og tillitsvekkende gjennomgang av saken, vedtar generalforsamlingen å opprette et uavhengig gjennomgangsutvalg som får i oppdrag å gjennomgå den arbeidsrettslige prosessen. Gjennomgangsutvalget skal bestå av tre medlemmer. Kandidater kan foreslås av valgkomiteen og direkte av andelseiere. Valg av medlemmer til utvalget gjennomføres av generalforsamlingen etter de regler som gjelder for ekstraordinær generalforsamling og elektronisk avstemning i borettslaget. Valget gjøres innen fire uker etter ordinær generalforsamling. Utvalget skal bestå av personer som ikke har vært involvert i saken eller i sittende styre. Utvalget skal: · innhente relevant informasjon fra både styret og den ansatte · gjennomgå hendelsesforløpet i saken · gi en samlet redegjørelse til andelseierne om prosessen Styret skal legge til rette for arbeidet og gi utvalget tilgang til nødvendig dokumentasjon og informasjon som er relevant for mandatet, innenfor rammene av gjeldende regler om taushetsplikt og personvern. Dersom det anses nødvendig for å gjennomføre mandatet på en forsvarlig måte, kan utvalget foreslå å innhente begrenset faglig bistand, for eksempel juridisk eller regnskapsfaglig kompetanse. Eventuell slik bistand skal på forhånd avklares med styret og holdes innenfor rimelige kostnadsrammer. 2. Oversikt over borettslagets samlede kostnader Gjennomgangsutvalget skal utarbeide en oversikt over borettslagets kostnader knyttet til saken, herunder: · advokatutgifter · forliksbeløp eller andre økonomiske ytelser · eventuelle øvrige kostnader som følge av prosessen Oversikten skal presenteres for andelseierne i en samlet og oversiktlig fremstilling, slik at de totale økonomiske konsekvensene for borettslaget fremgår tydelig. Oversikten skal så langt det er mulig baseres på regnskapsførte kostnader eller annen dokumenterbar informasjon. Redegjørelsen skal gjøres tilgjengelig for andelseierne innen rimelig tid og senest innen 30. september 2026. 3. Avklaring av valgbarhet til styret Gjennomgangsutvalget bes også redegjøre for hvordan borettslaget praktiserer reglene om valgbarhet til styret etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det skal herunder avklares: · om andelseiere i utgangspunktet er valgbare til styret · hvilke eventuelle begrensninger som gjelder etter lov eller vedtekter · hvordan slike regler eventuelt er praktisert i borettslaget 4. Prinsipp om lov- og vedtektsmessig styrearbeid Generalforsamlingen legger til grunn at styrets arbeid til enhver tid skal utøves i samsvar med borettslagsloven, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Generalforsamlingen understreker samtidig betydningen av at styrets virksomhet skjer på en måte som ivaretar andelseiernes felles økonomiske interesser og bidrar til tillit, åpenhet og forutsigbarhet i borettslagets forvaltning. Begrunnelse for saken Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak hvor andelseierne i fellesskap bærer det økonomiske ansvaret for borettslagets virksomhet. Borettslagets midler er andelseiernes felles midler, og det er derfor naturlig at generalforsamlingen får en oversikt over større kostnader som har oppstått i forbindelse med styrets håndtering av saker. Åpenhet om prosesser som har hatt betydelige økonomiske konsekvenser er viktig for å opprettholde tillit mellom styret og andelseierne. En uavhengig gjennomgang kan bidra til: · bedre forståelse av hva som har skjedd · større åpenhet om økonomiske konsekvenser · avklaring av regelverk og praksis · styrket tillit i borettslaget Formålet med saken er derfor ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å sikre at andelseierne får nødvendig informasjon og at praksis i borettslaget er i samsvar med gjeldende regelverk.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Den som blir valgt som styrets leder (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Gundersen
Den som blir valgt som styrets leder

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Den som blir valgt som styrets nestleder (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee
Den som blir valgt som styrets nestleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

For de som ikke kan stemme digitalt, kan fysiske stemmesedler legges i postkassen ved styrekontoret:
Tvetenveien 243

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jeanette Eker Mikkelsen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jeanette Eker Mikkelsen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder for 2 år

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styreleder for 2 år

Innstilling

Styrets innstilling til ekstraordinær generalforsamling – valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at sittende styreleder har trukket seg fra vervet med virkning fra 1. juli, skal det velges ny styreleder for Stubberudlia borettslag. Den ekstraordinære generalforsamlingen vil kun behandle én sak: **valg av styreleder for en periode på 2 år (2025–2027).**

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, og styret har derfor sett det som nødvendig å komme med sin innstilling for å bidra til en ryddig og ansvarlig prosess.

De siste årene har vært preget av betydelig uro og uforutsigbarhet i styrearbeidet. **To styreledere har trukket seg to år på rad**, noe som har gjort det krevende å opprettholde kontinuitet i ledelsen. I en tid hvor borettslaget står overfor flere store og kritiske prosjekter, er det avgjørende med en stabil styreleder som evner å samle styret, samarbeide effektivt, og sikre fremdrift på vegne av fellesskapet.

Styret anbefaler Terje Gundersen som ny styreleder.

Terje har tidligere vært styreleder i Stubberudlia fra 2018 til 2022. I løpet av denne perioden ledet han borettslaget gjennom flere omfattende prosjekter, som fasaderehabilitering, brannsikring av høyblokker, modernisering av inngangspartier og oppgradering av callinganlegg – i tillegg til flere andre tiltak knyttet til drift og vedlikehold.

Han har gjennom sitt tidligere virke vist sterk forståelse for rollen som styreleder i et så stort og komplekst borettslag som Stubberudlia. Hans samarbeidsevne, struktur og tillitsfulle relasjon til både beboere, vaktmesterteam og leverandører gjør ham godt egnet til å ta på seg vervet igjen. Terje trakk seg opprinnelig på grunn av alvorlig kreftsykdom, men er nå kreftfri og har det siste året begynt å engasjere seg igjen i borettslaget. Han kjenner både organisasjonen og utfordringene godt – og er klar for å bidra aktivt igjen.

I tillegg er Terje pensjonist og har derfor all nødvendig tid til å påta seg ansvaret som styreleder – i motsetning til den andre kandidaten, som både driver eget firma på fulltid, er leder av Fremskrittspartiet Alna, styremedlem i Oslo FrP, og har en rekke andre verv.

Det har også over lengre tid kommet klare tilbakemeldinger fra beboerne om behovet for en mer synlig og tilgjengelig styreleder – et tydelig ansikt man kan forholde seg til. I så måte er Terje et trygt og kjent valg: **Nesten alle i borettslaget kjenner ham fra før**, og han har gjennom flere år opparbeidet seg en solid tillit i nabolaget.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en annen kandidat til styreledervervet, som styret ikke anbefaler valgt.

Over tid har det vært vedvarende uenighet mellom styret og kandidaten, med flere episoder hvor kommunikasjon og utspill har skapt uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet levering av egne skrivelser i postkassen til alle beboere, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret har tidligere vært åpne for et samarbeid gjennom et varamedlemsverv for å bygge tillit og en mer konstruktiv tilnærming, men anser det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte til rollen som styreleder.

Ved behov står begge kandidatene fritt til å skrive mer om seg selv i kommentarfeltet på saken.

Styret anbefaler derfor på det sterkeste at generalforsamlingen stemmer for Terje Gundersen som ny styreleder.

Etter en krevende periode med hyppige utskiftninger og høyt arbeidspress, mener styret at Terje representerer den nødvendige kontinuiteten, tryggheten og erfaringen som skal til for å bringe styret tilbake i en stabil og handlekraftig posisjon. Hans tidligere innsats og dokumenterte resultater gjør ham til det klare valget for å lede borettslaget videre.

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen (Innstilt av styret)
- Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.25
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Terje Gundersen (Innstilt av styret)

☐ Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.
Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stubberudlia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andresboenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder to år og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
endret på ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002, 15. mai 2013, 23. mai 2022, samt 19.mai 2025

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600.
Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!

RENHOLD

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Søppelvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

HEISER

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.
"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.
   Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.

2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, oppganger og på borettslagets uteareal.

   Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.
   Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

   Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved vårt borettslag. Den ligger lengst sør for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

TRAFIKK OG PARKERING.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon.
Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettshaverne skal benytte sin parkeringsplass ved parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

a) All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
    - Transport av syke og bevegelseshemmede
    - Helsepersonell som behandler/besøker beboere
    - Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
    - Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
        - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

    - Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
        - Ved arbeid ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.

    - Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
        - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.

2. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.

3. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

4. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.

5. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

6. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.

7. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.

8. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkerings-bestemmelser.

9. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

10. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.

11. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

BRANNALARM

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien.

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av
- vaktmesterne.

- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av

leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukkingsutstyret er i orden.

- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.

- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.

- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

enova

Energiattest



Adresse **Tvetenveien 253, 0675 OSLO**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311265**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80751206**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0702**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,5 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 589 kWh**



Tvetenveien 253, 0675 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer

Tiltak 2: Felles oppvarming

Felles oppvarming

Tiltak 3: Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1974
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.35
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	12.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	11,48 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11,02 m²
Oppvarmet BRA	46,50 m²
Oppvarmet luftvolum	120,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,70 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,95 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	63,64 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	3,28 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	0,96	33,07 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		50,11 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,08
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,51
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,71**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,71**
7	Ventilasjon	0,64
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,35**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	**kWh/(m²)**	**kWh/(m²·år)**		**kWh/(m²·år)**
1a Romoppvarming	90,33	0,00	90,33	1,00	90,33
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	26,54	51,59	0,96	53,55
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	11,87	0,00	11,87	1,00	11,87
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**156,20**	**26,54**	**182,74**	**-**	**184,70**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	8 589	184,70
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**8 589**	**184,70**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**8 589**	**185**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 898	40,81
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	4 200	90,33
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 490	53,55
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**8 589**	**184,70**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**8 589**	**184,70**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	184,70	1,00	184,70
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**184,70**		**184,70**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	184,70 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Tvetenveien 253

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	5 min 2.5 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	2 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (1-5 år) 111 barn	3 min 0.2 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	5 min
Coop Extra Haugerud Senter	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	9 min
Trosterud Apotek	5 min
Alna Vinmonopol	20 min

SPORT

Haugerud idrettsanlegg	4 min
Trosterud ballplass	5 min
Fresh Fitness Haugerud	7 min
SATS Hellerud	16 min

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

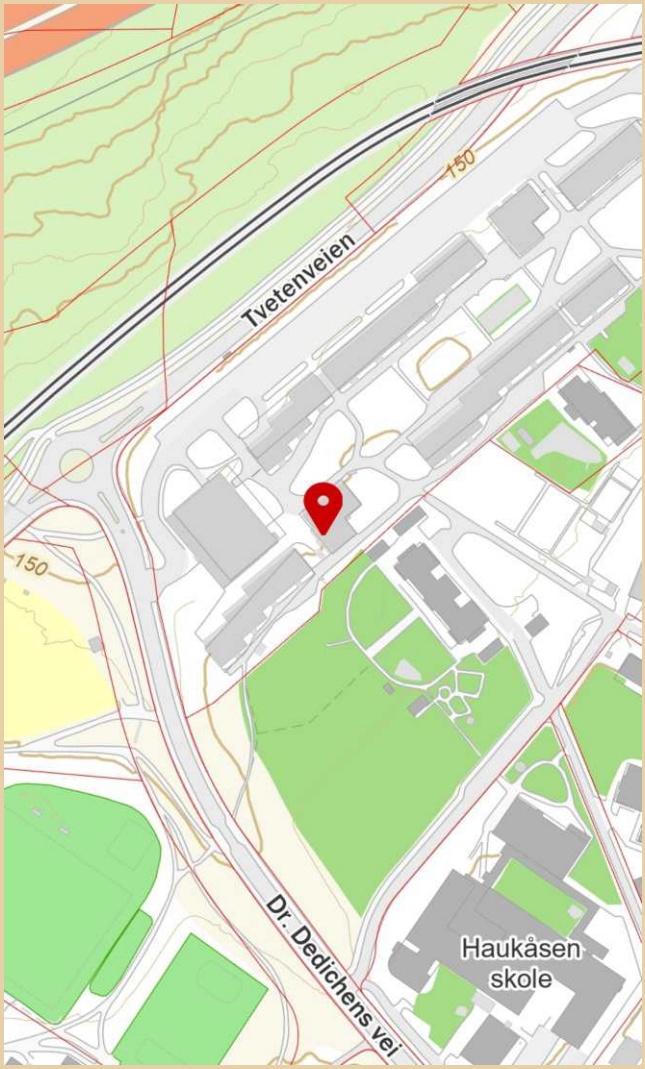
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Daniel Tran
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534972
Deres ref: 9287540

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 142, BNR. 36.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 142, bnr. 36.

GNR. 142 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.1973.

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

38403 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

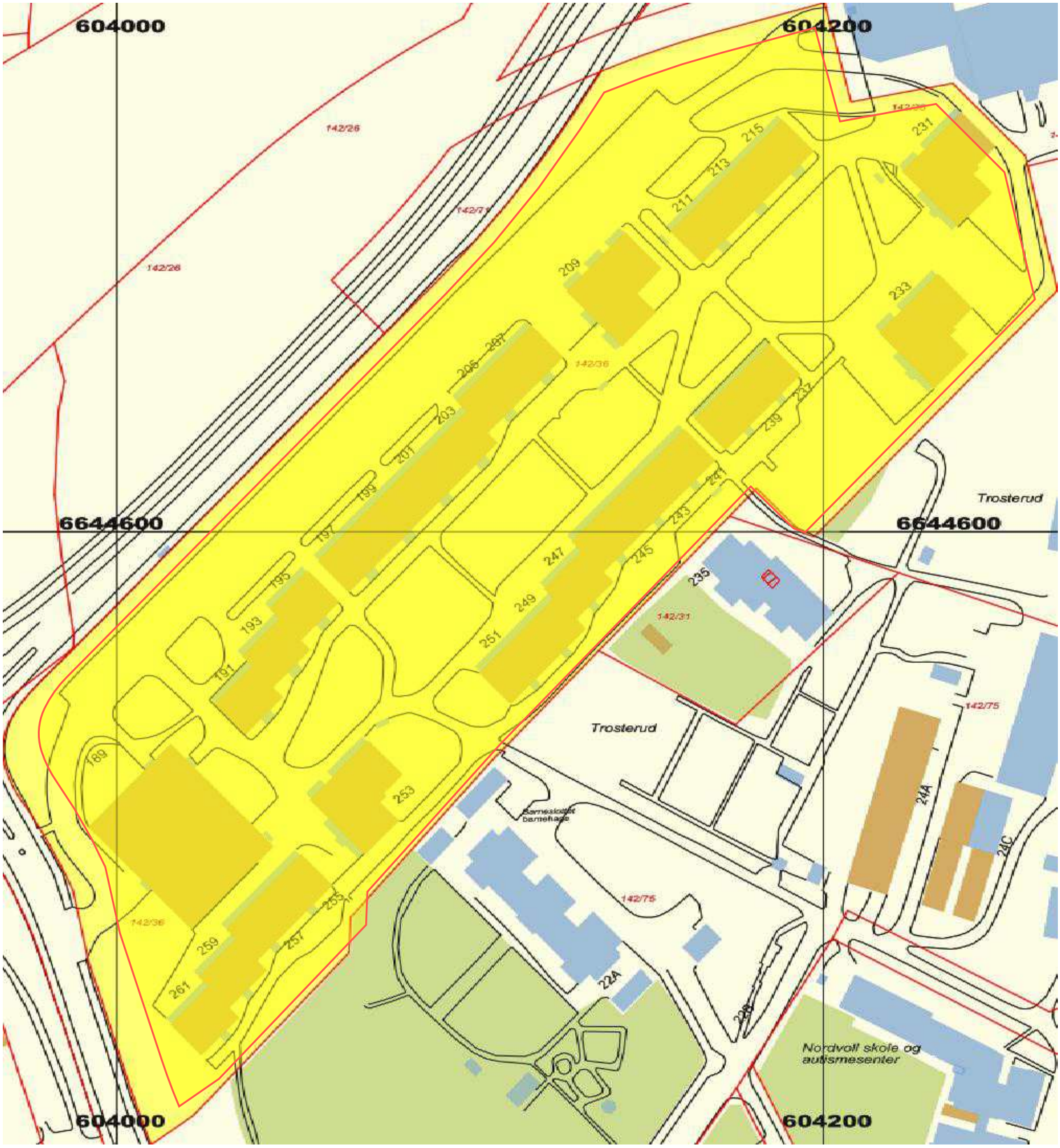
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

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 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. 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 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. 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.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en 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, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng 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 anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

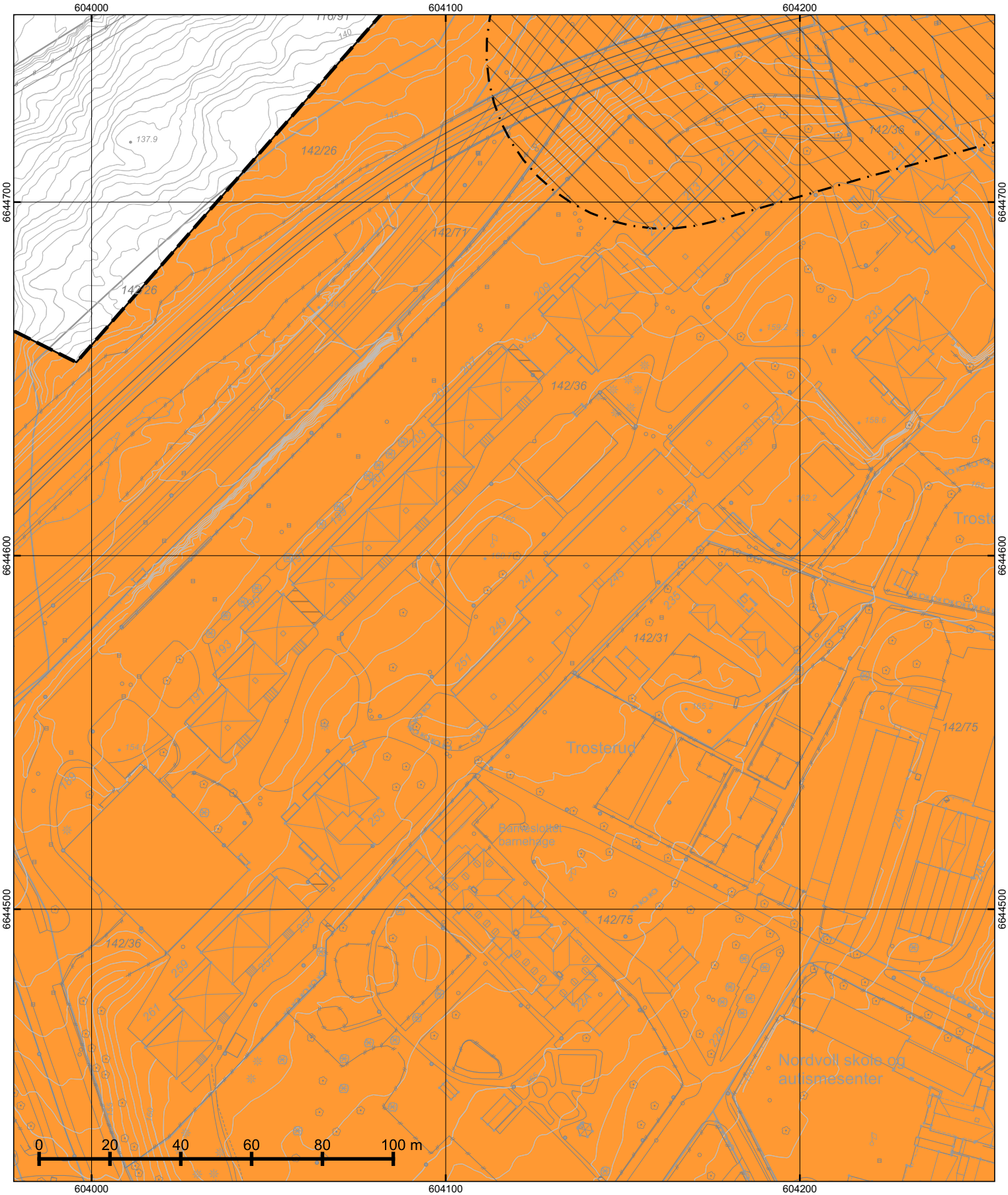
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

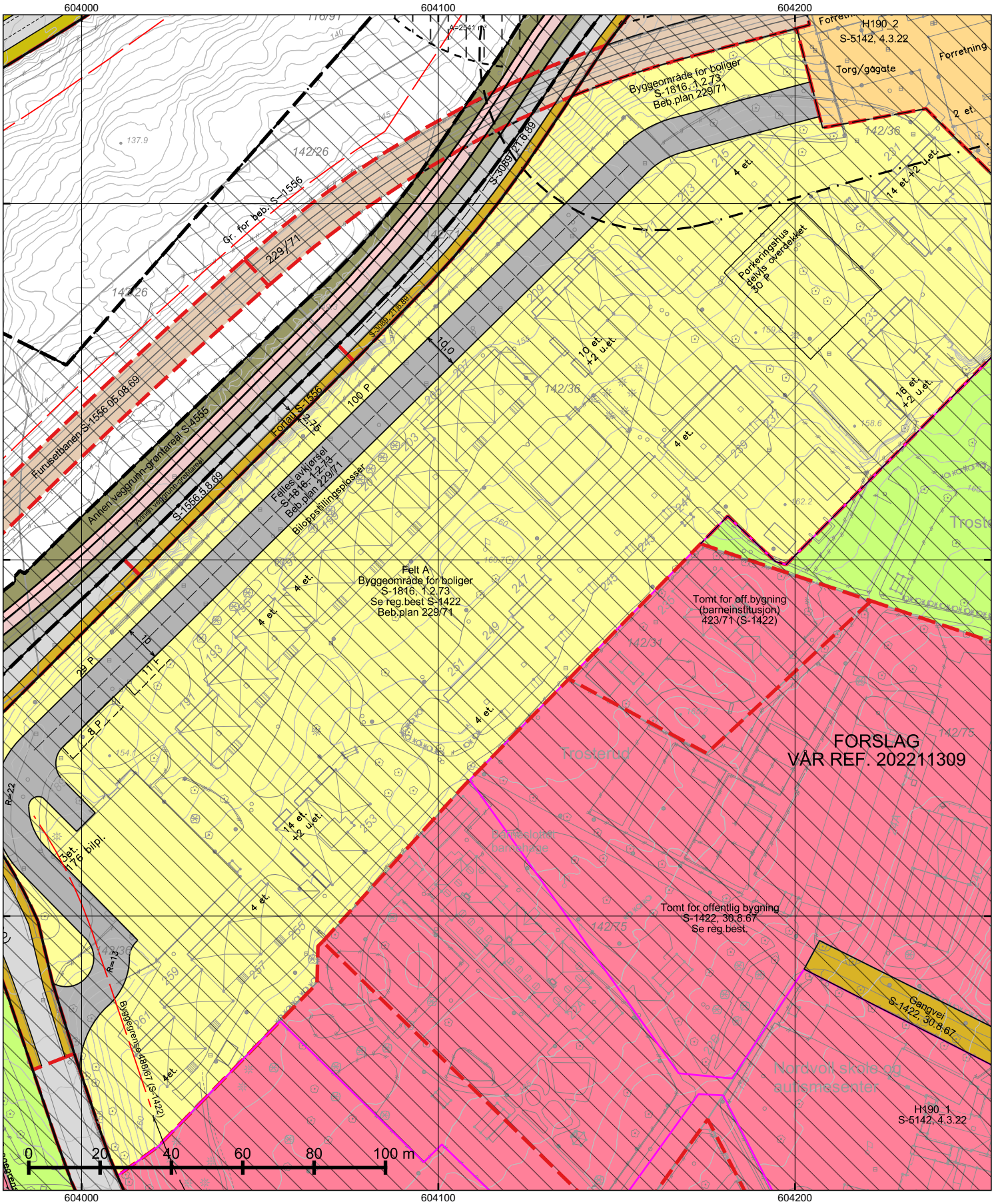
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159443/ 86534972
Adresse: Tvetenveien 253
Gnr/Bnr: 142/36

Deres ref.:
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: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

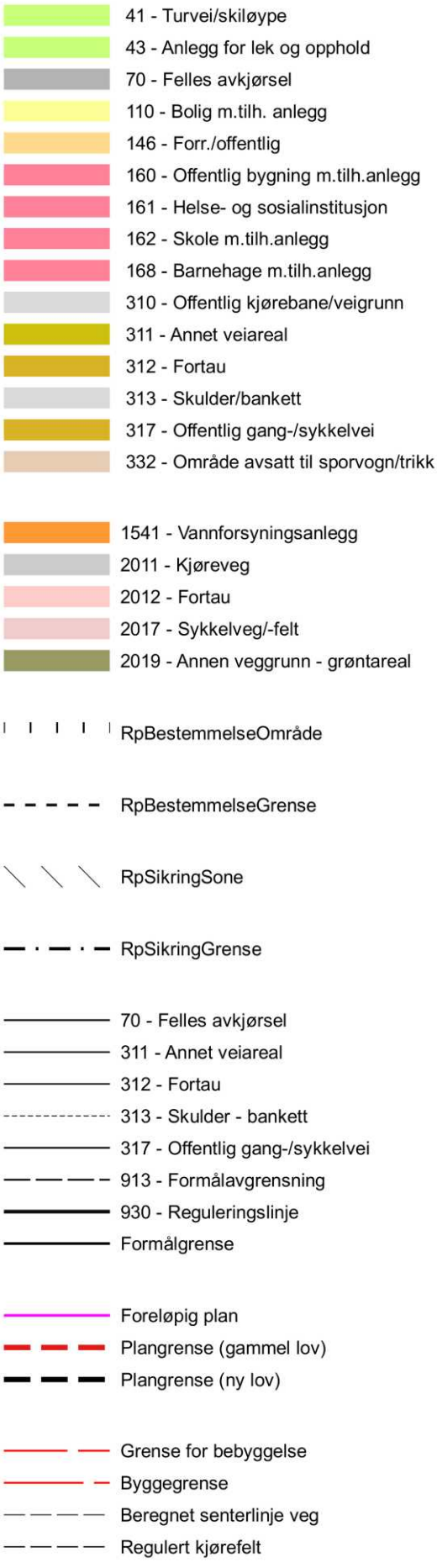
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

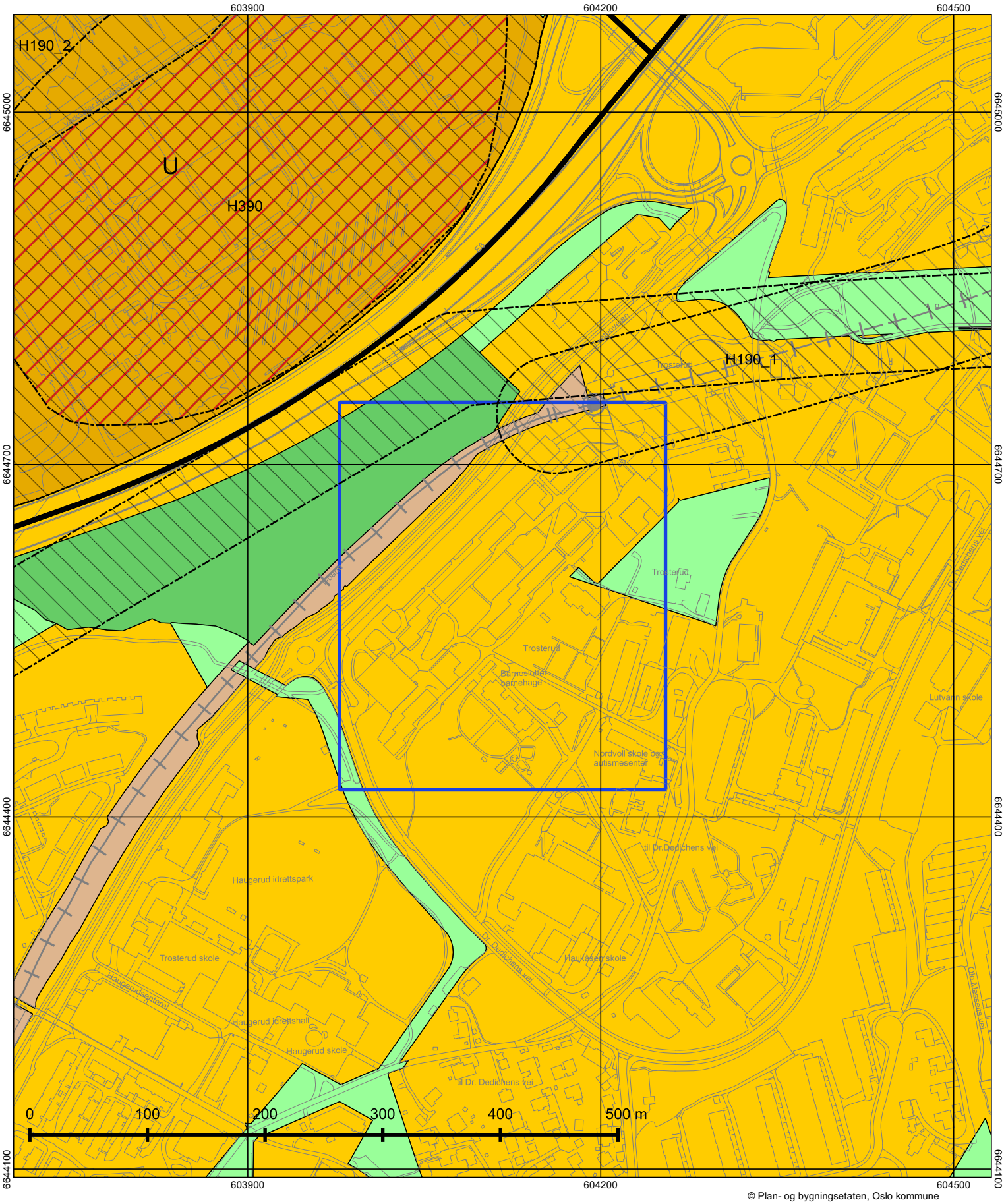
PlottID/Best.nr: 159443/ 86534972
Deres ref.:
Adresse: Tvetenveien 253
Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/36

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: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159443/86534972
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-1547

Endret regulering av vei 2603 (NY Tvetenvei) på strekningen fra Ytre Ringvei til ca. 80m øst for vei 2600.

S-1547 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.06.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901389
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 29569, 28970, V260897

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

22971

Forslag til endret reguleringsplan for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 26 samt bebyggelsesplan for vestre del av boligområde A og for stasjons- og forretningsområdet.

22971 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197102728

Vedtaksdato: 14.07.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1816

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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.

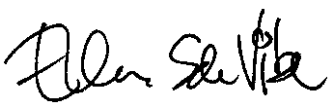
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

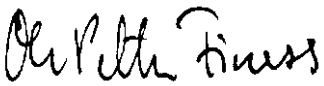
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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 soloppfall 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.

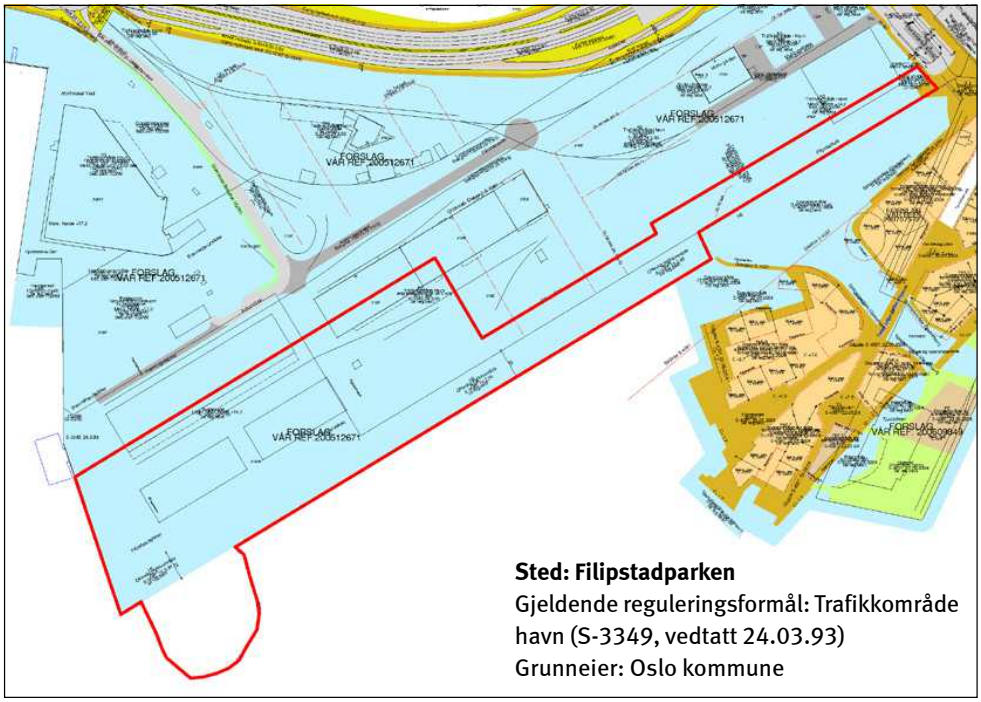
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

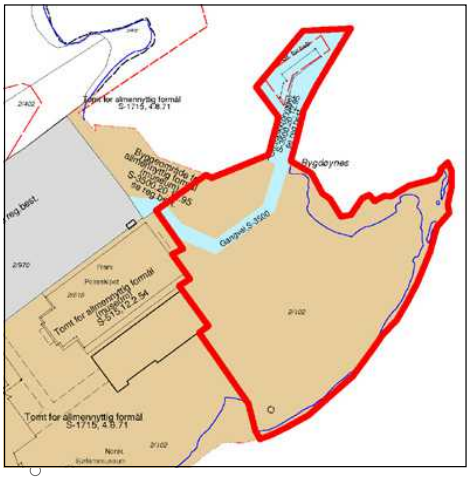
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

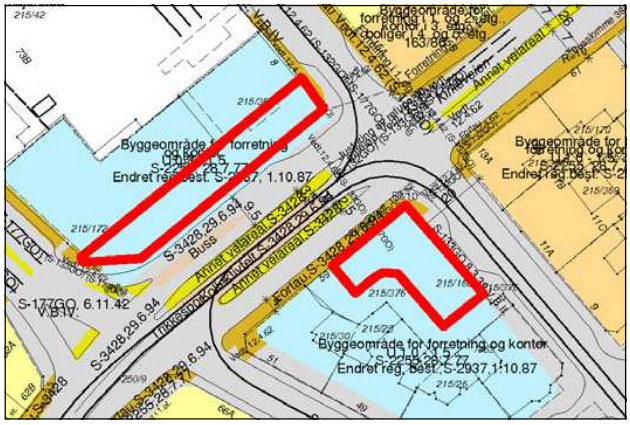


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



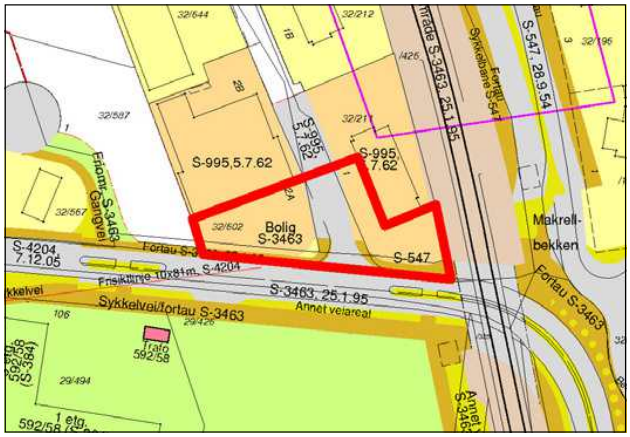
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

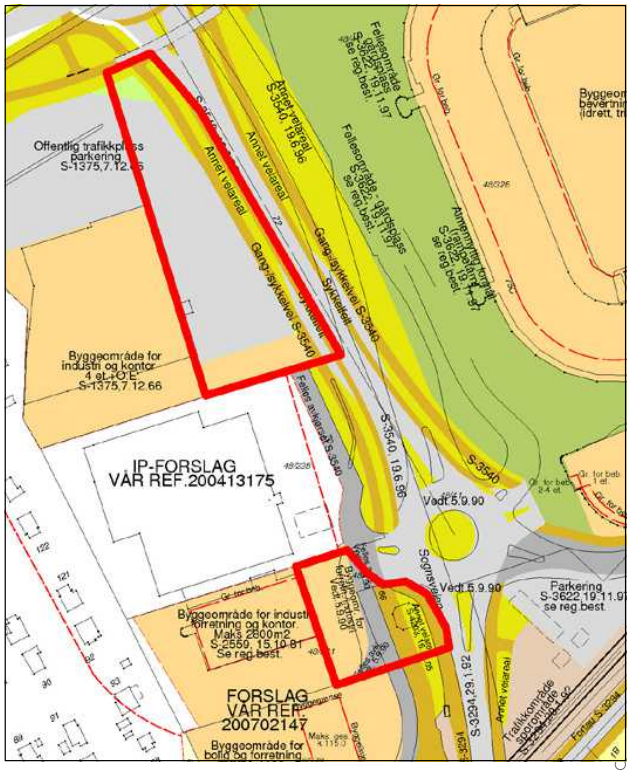
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

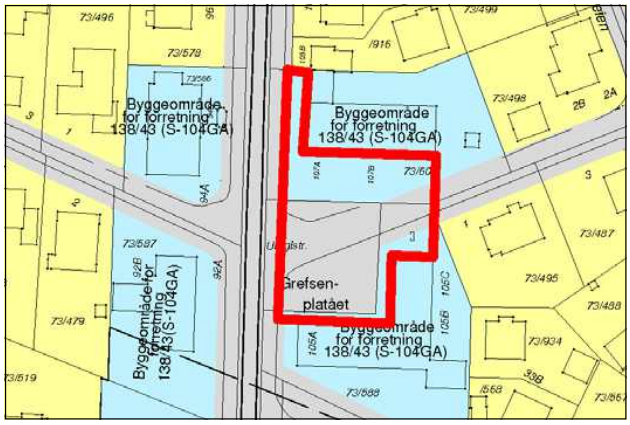


Bydel Nordre Aker

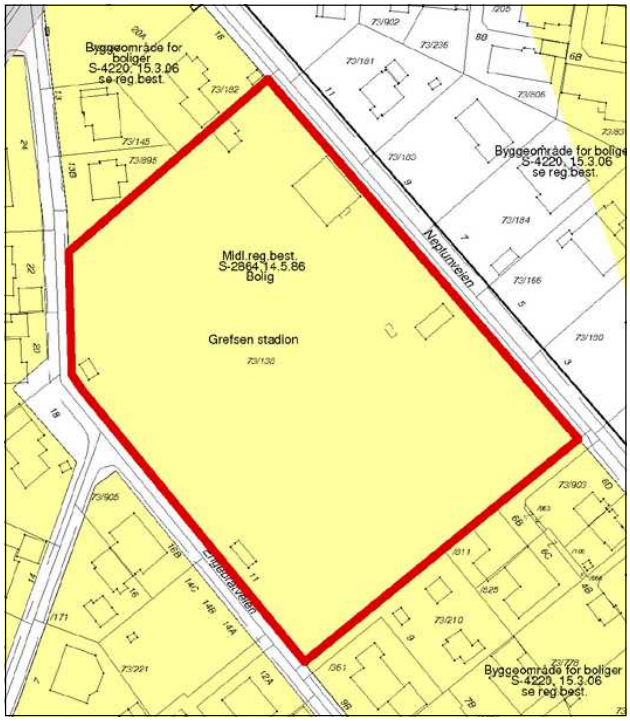
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



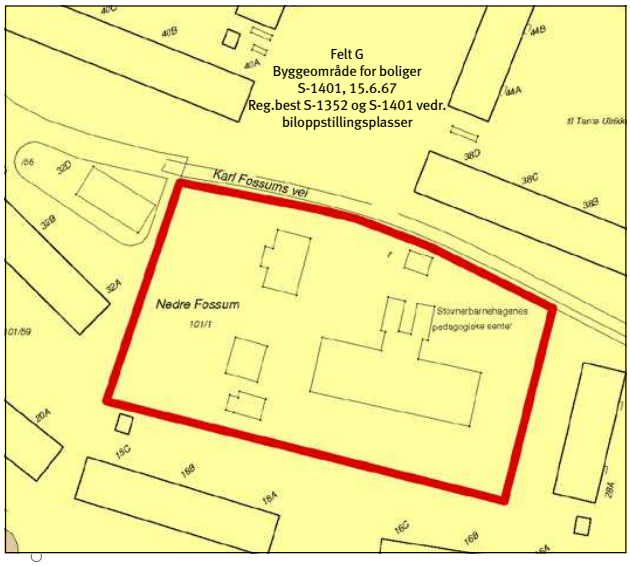


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

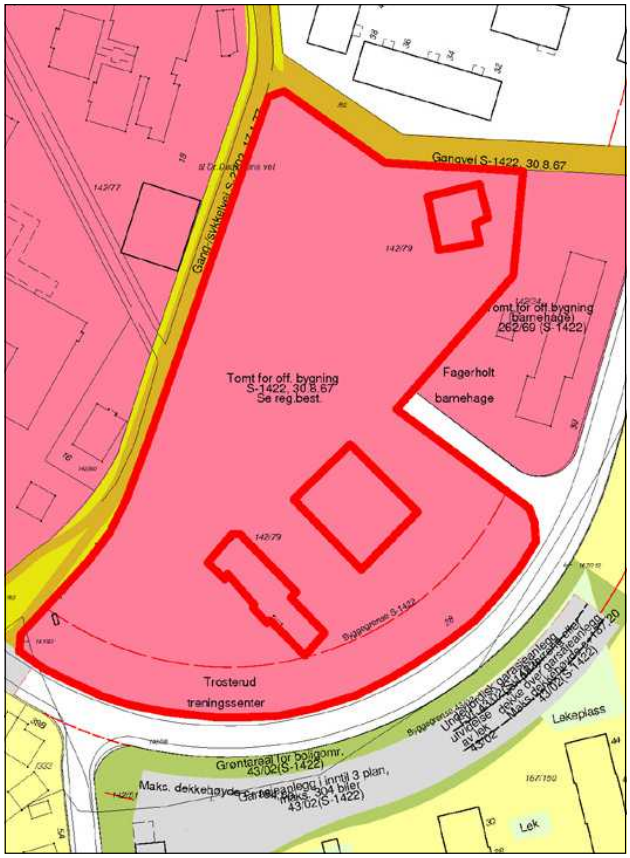
Bydel Stovner



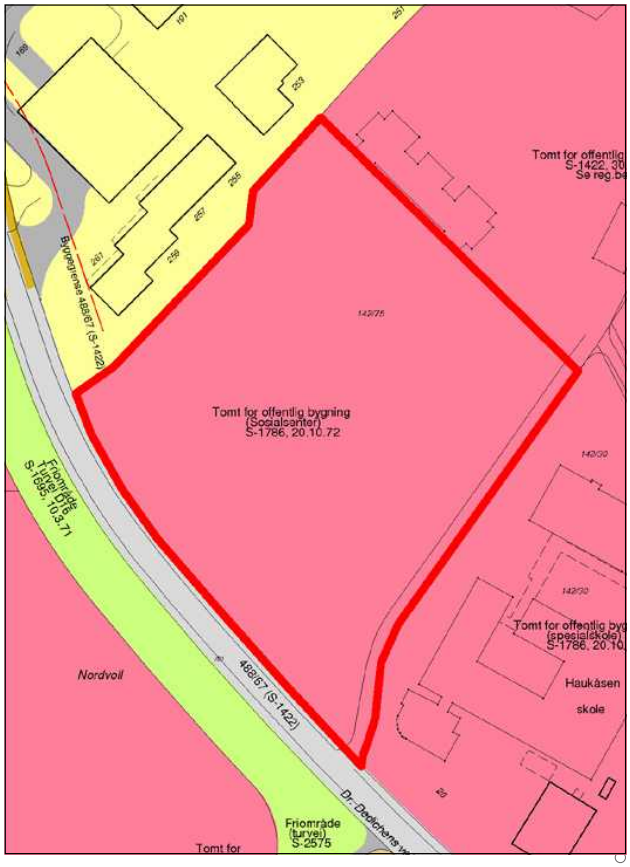
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

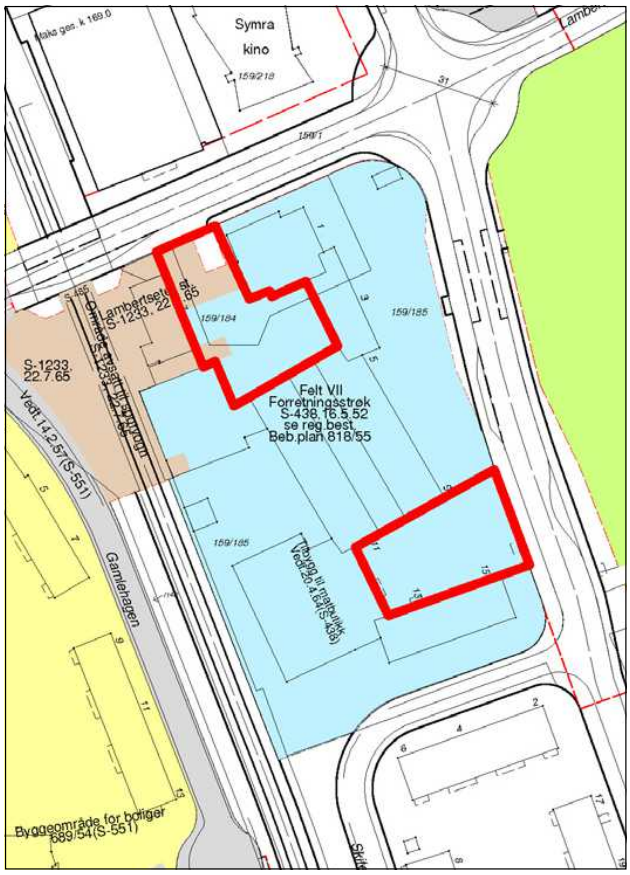
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

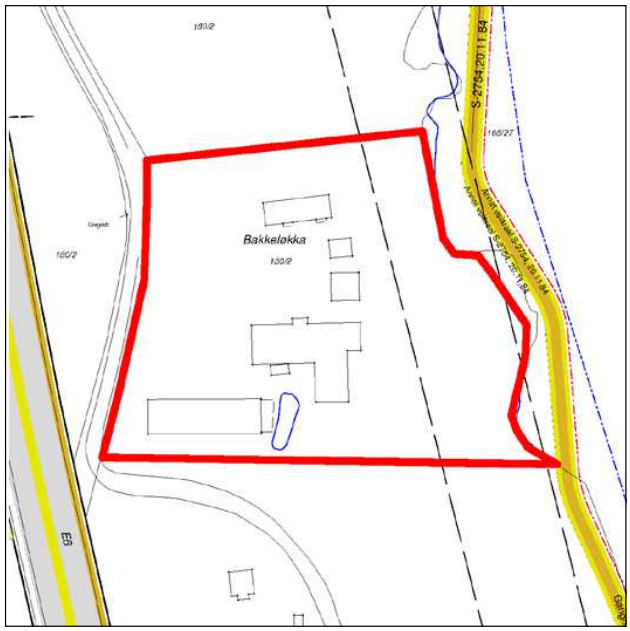


Bydel Nordstrand



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.

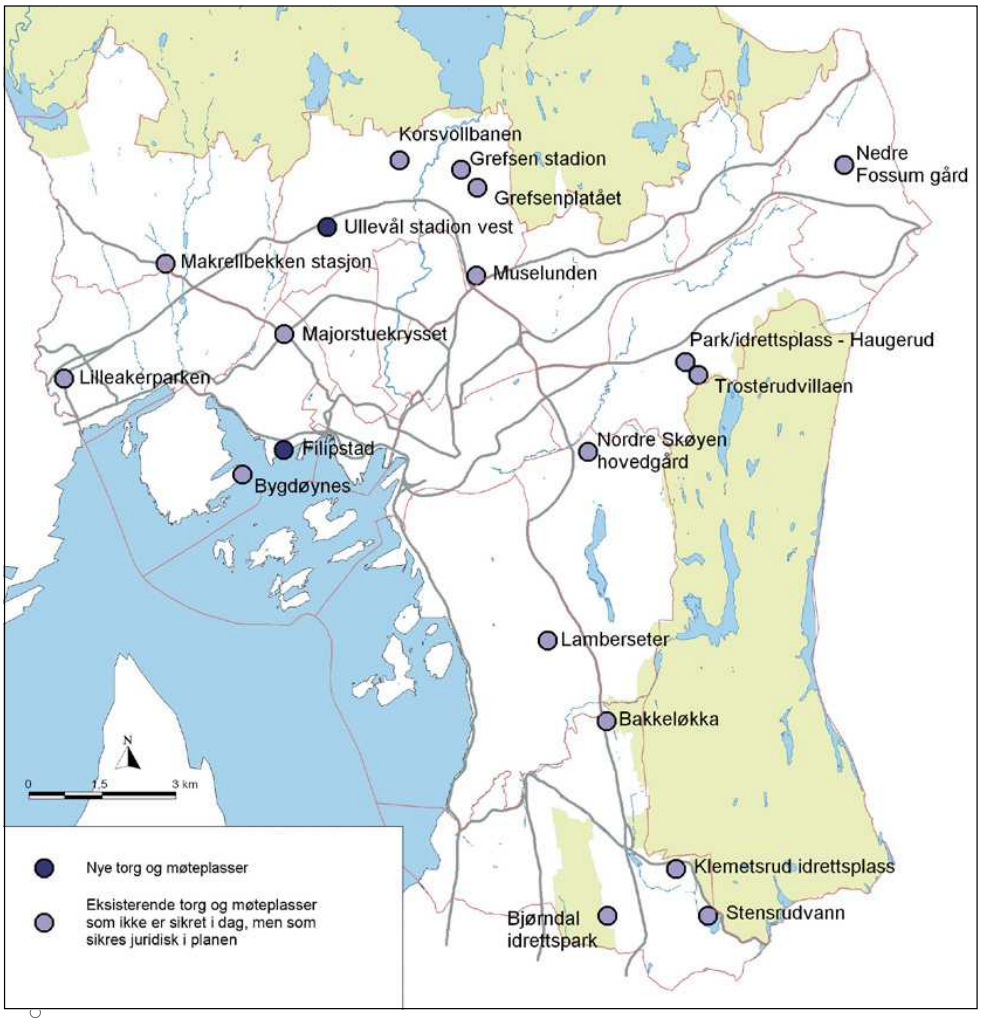
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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 – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

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

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

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

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

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

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

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

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

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



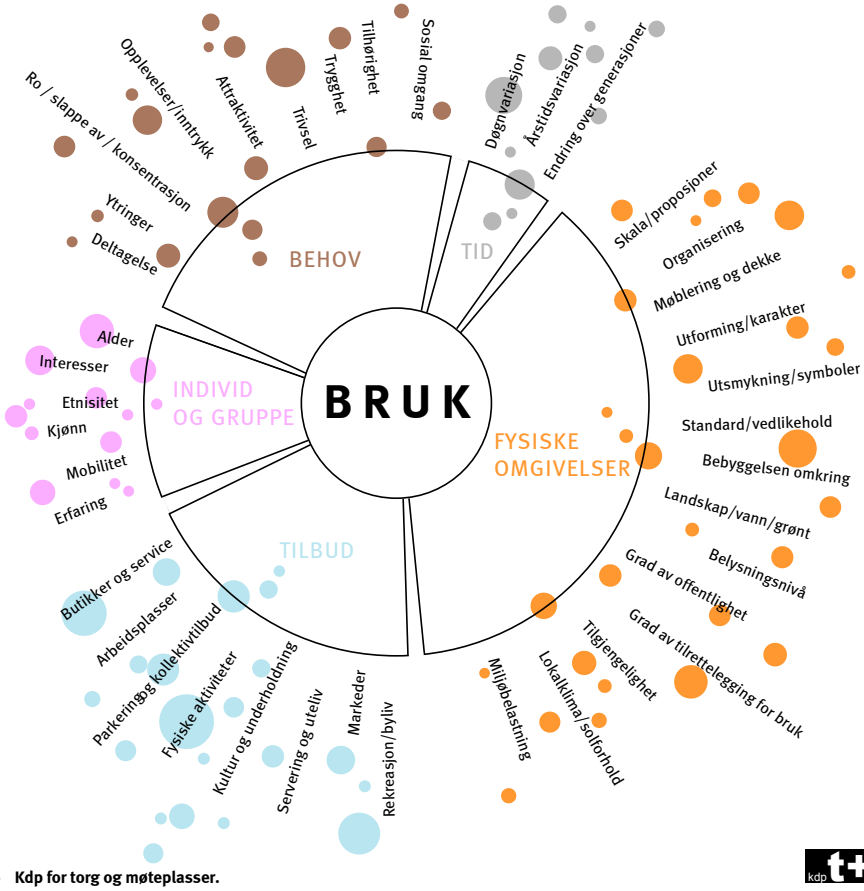
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

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

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

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

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



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

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





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



Møtet med det ukjente

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

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

Ulikhet – en del av byens vesen

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

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

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

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





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

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

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

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





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



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

Barn, unge og eldre i fokus

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

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

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

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

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

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

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

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

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



6.2 Sosiale utfordringer

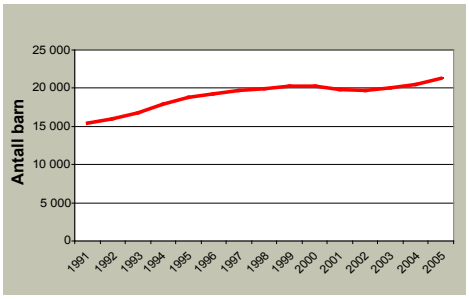
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

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

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

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive 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 utearealer 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.



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

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.

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).

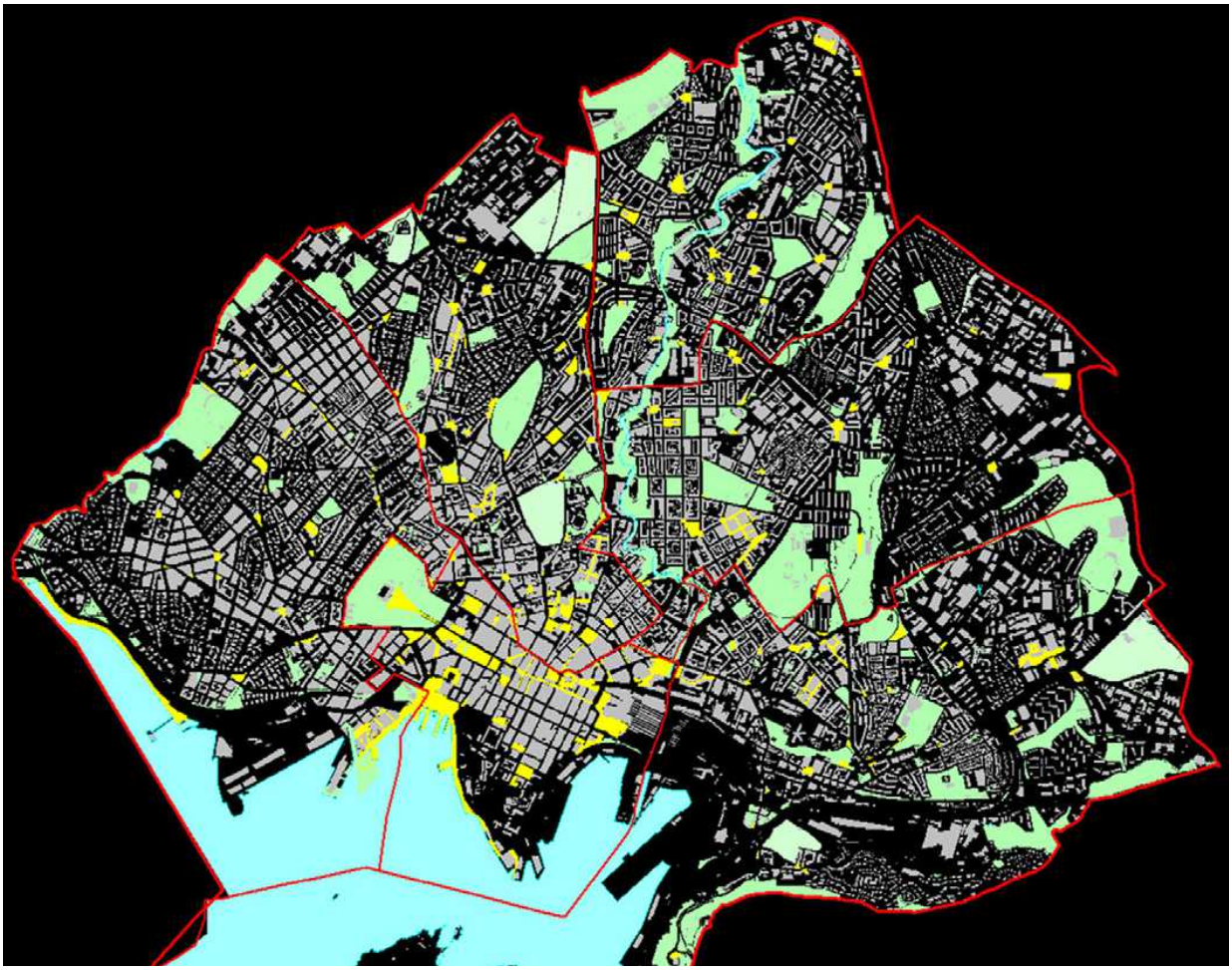
6.3 Fysiske utfordringer

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.

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

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.

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 Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tvetenveien 253, 0675 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 36, andelsnr. 332 i STUBBERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
