PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LARSBRÅTVEIEN 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Larsbråtveien 66

Nabolaget Larsbråten - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Landeroveien Linje 69	6 min 0.5 km
Haugerud Linje 2	14 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år... 72 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hellerudveien	10 min
Coop Extra Haugerud Senter	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	12 min
Vitusapotek Tveita senter	19 min
Tveita Vinmonopol	19 min

SPORT

Sankt hansfjellet brl. ballpla	2 min
Lille wembley (haugerud) balløkke	7 min
Fresh Fitness Haugerud	13 min
SATS Hellerud	13 min

«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

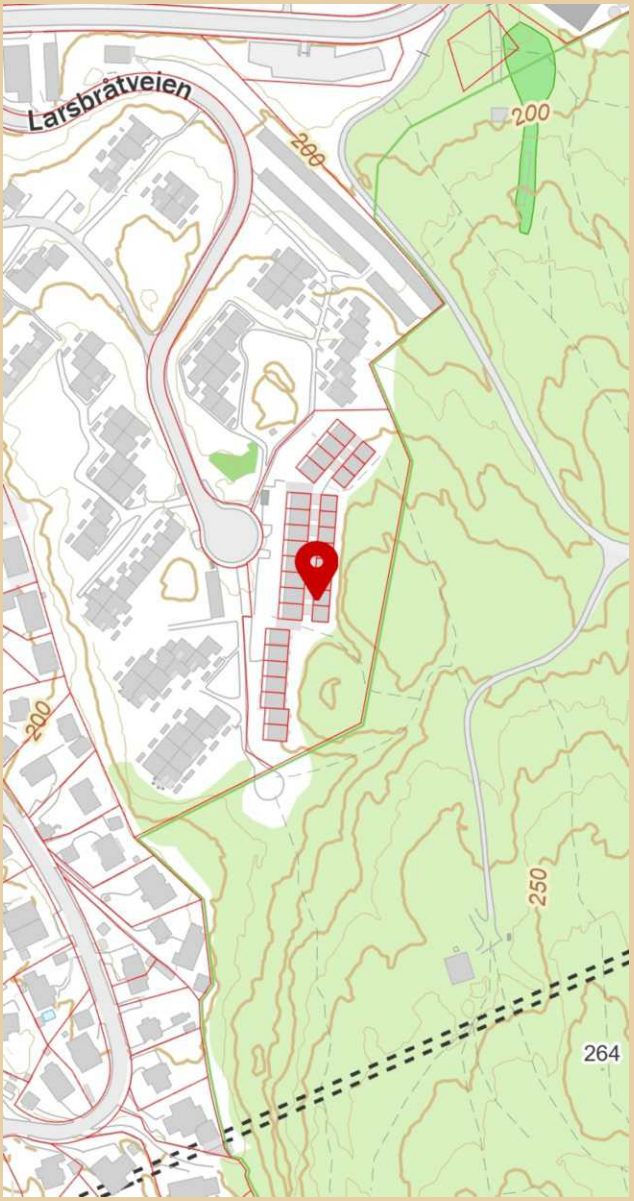
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

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 2025

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 27 Bnr 1073 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Nordengveien 55, 0755 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 522 665
Som sekundærbolig:	kr 6 090 658

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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.

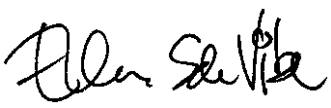
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, 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.

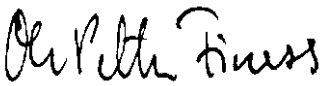
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

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.

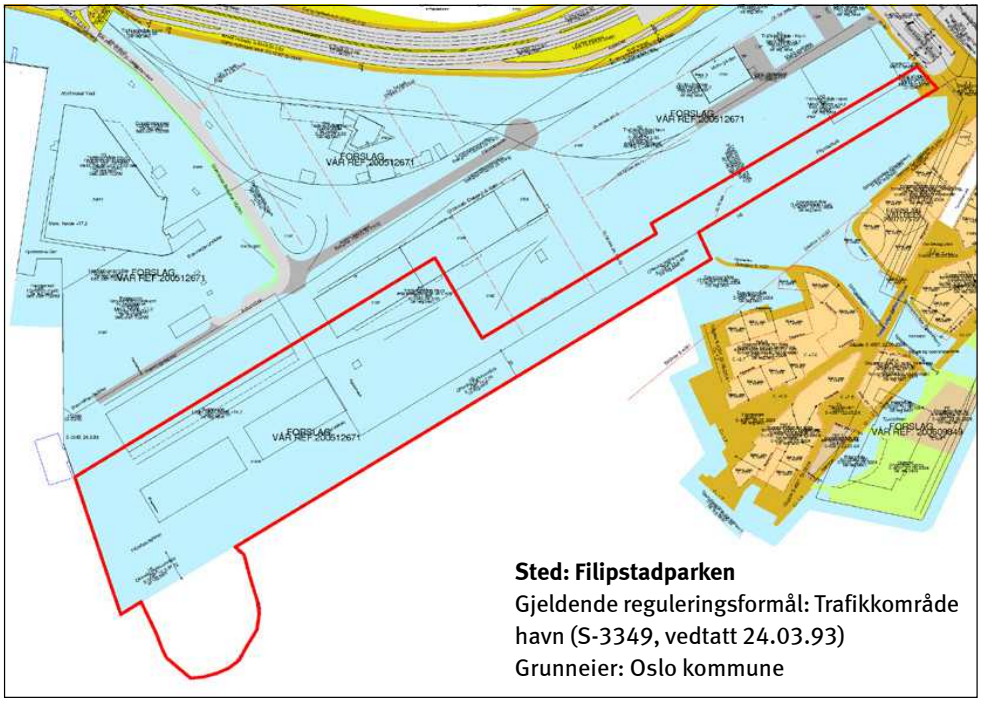
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke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

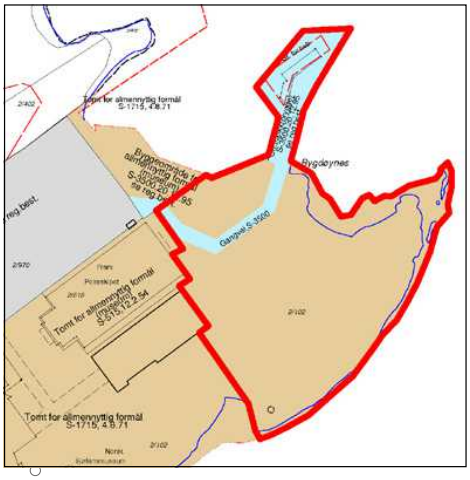
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet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

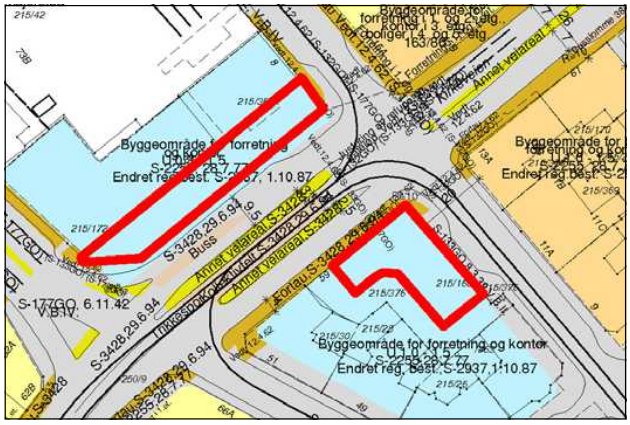


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



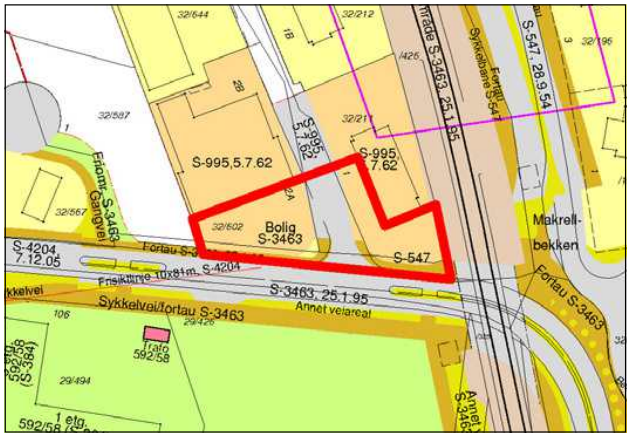
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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



Bydel Vestre Aker

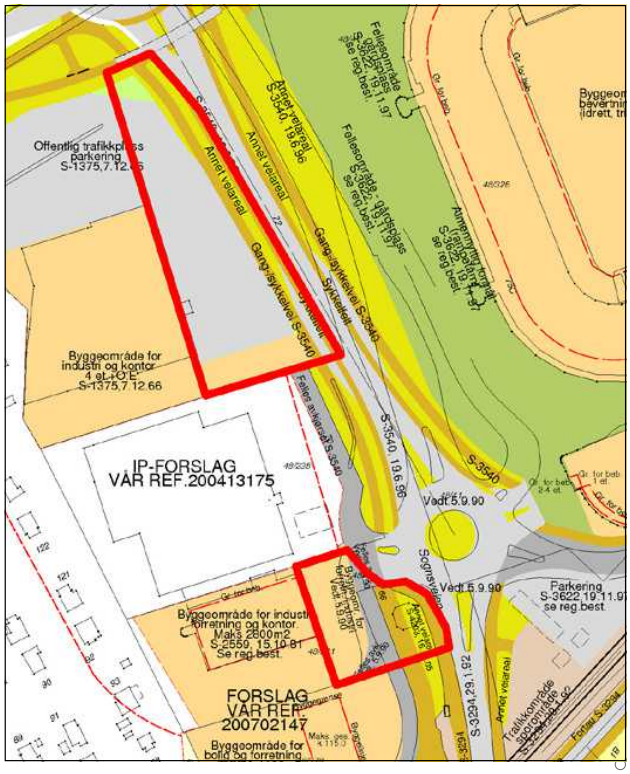
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

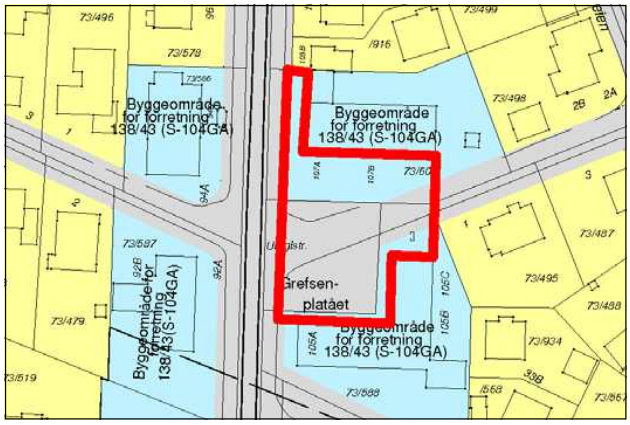


Bydel Nordre Aker

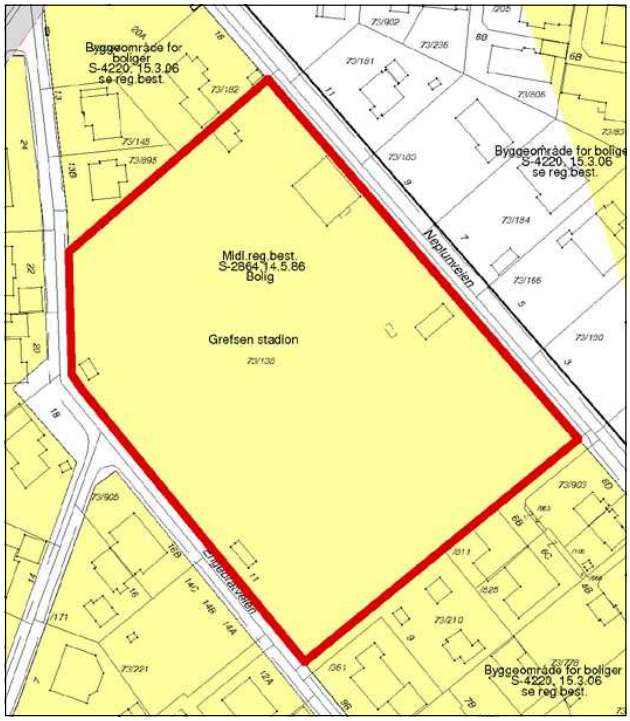
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

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



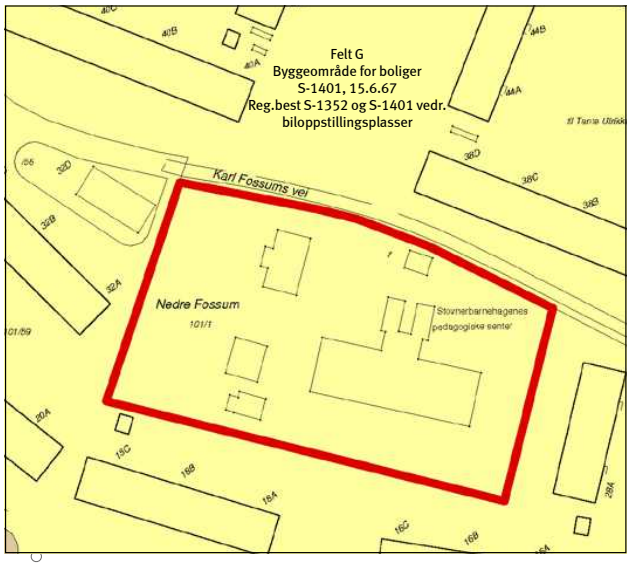


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



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

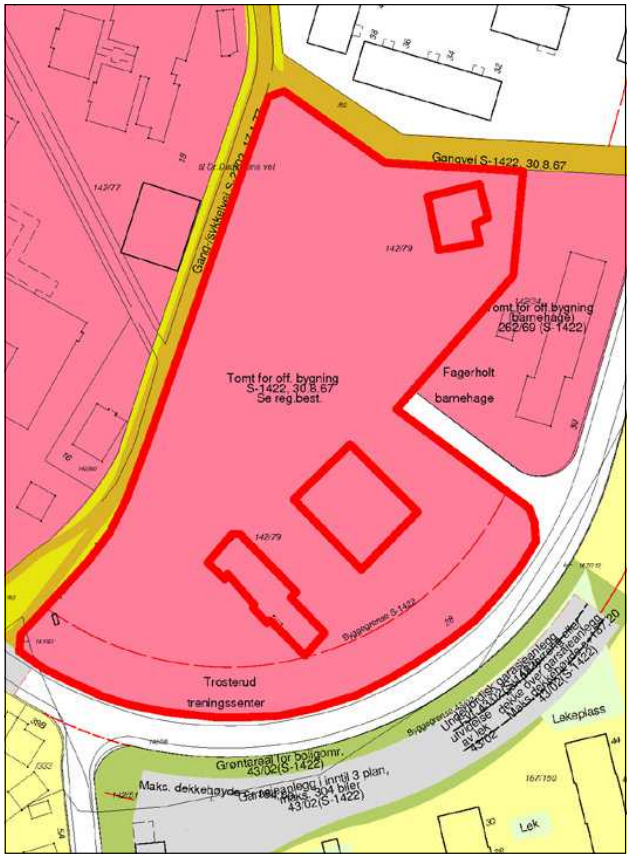
Bydel Stovner



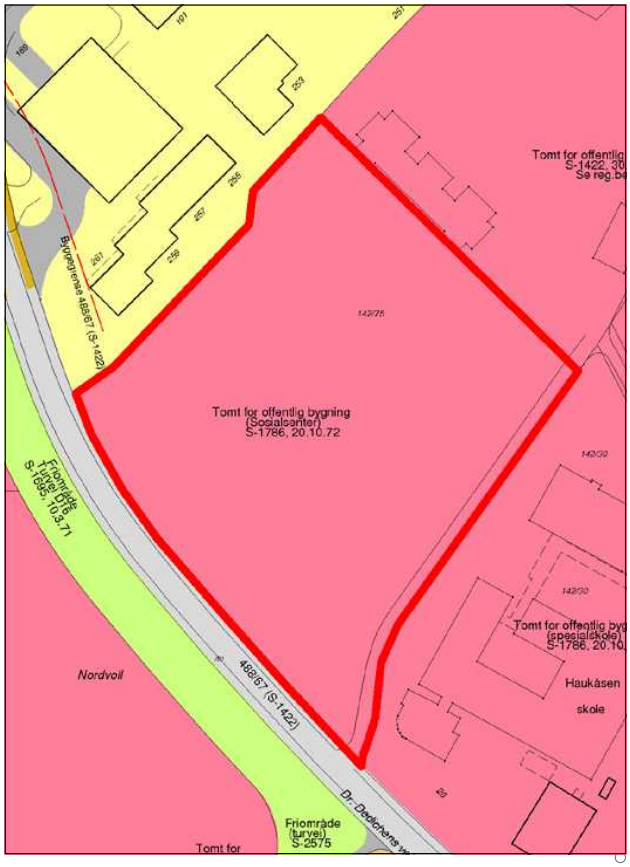
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

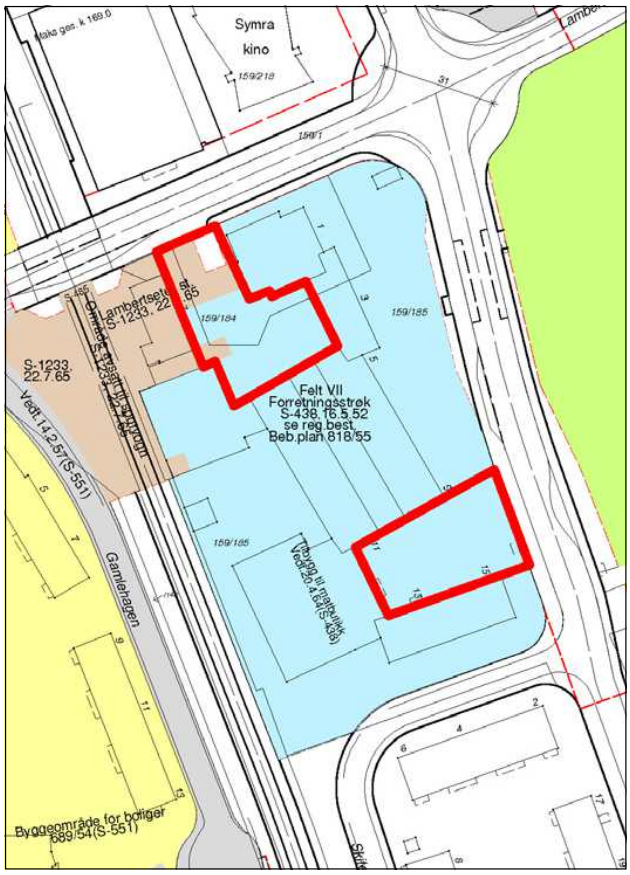
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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

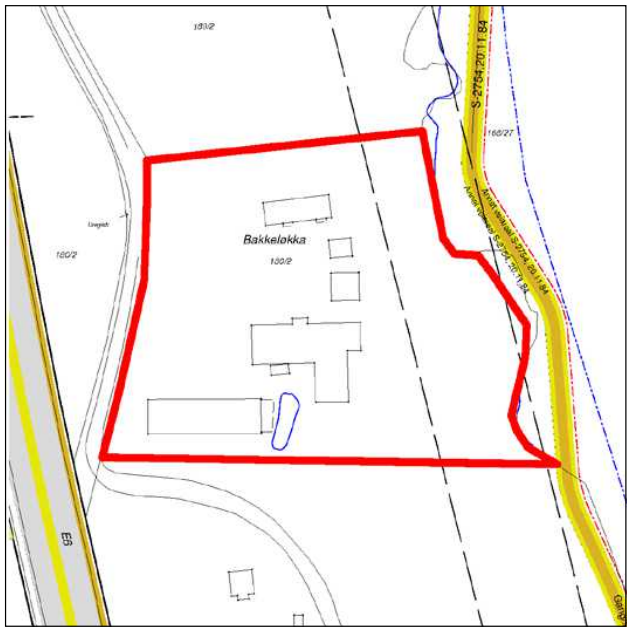


Bydel Nordstrand



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.

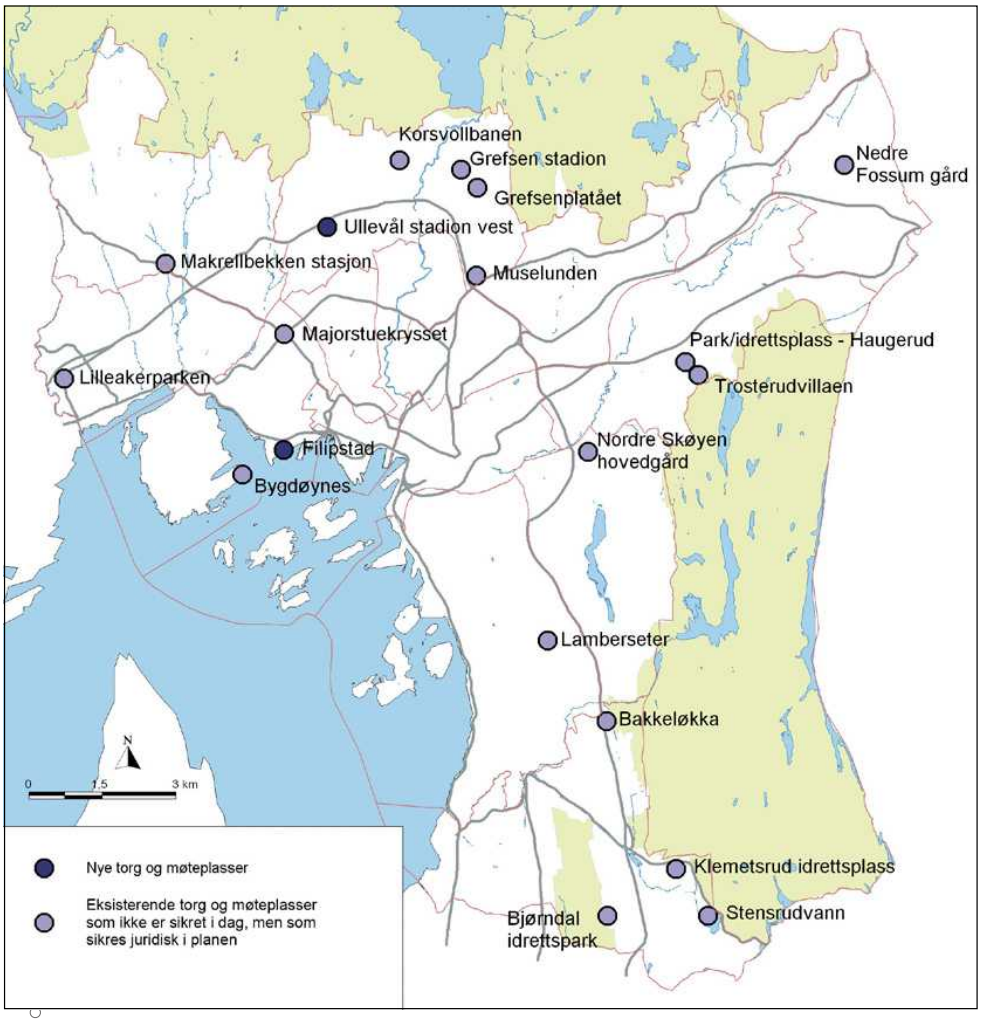
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

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.



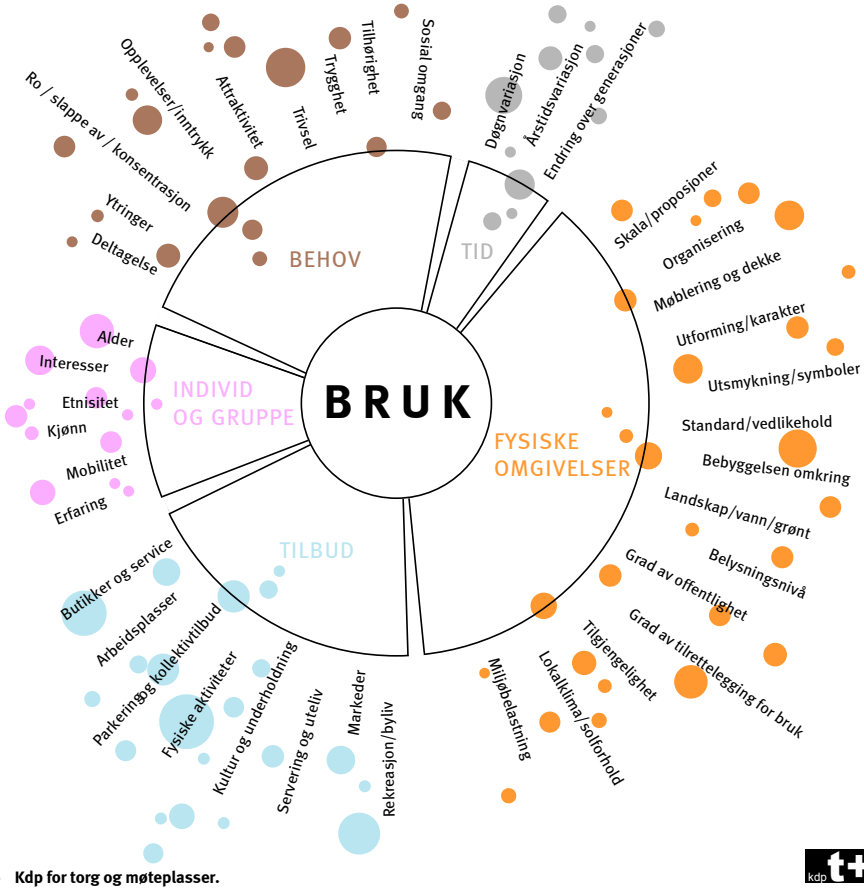
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

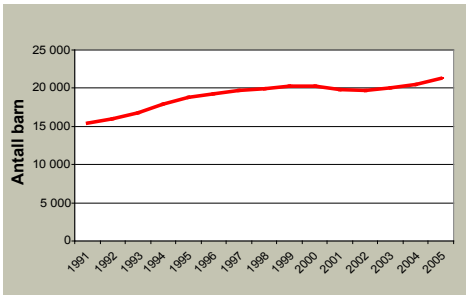
BY- OG BYLIV I ENDRING

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).

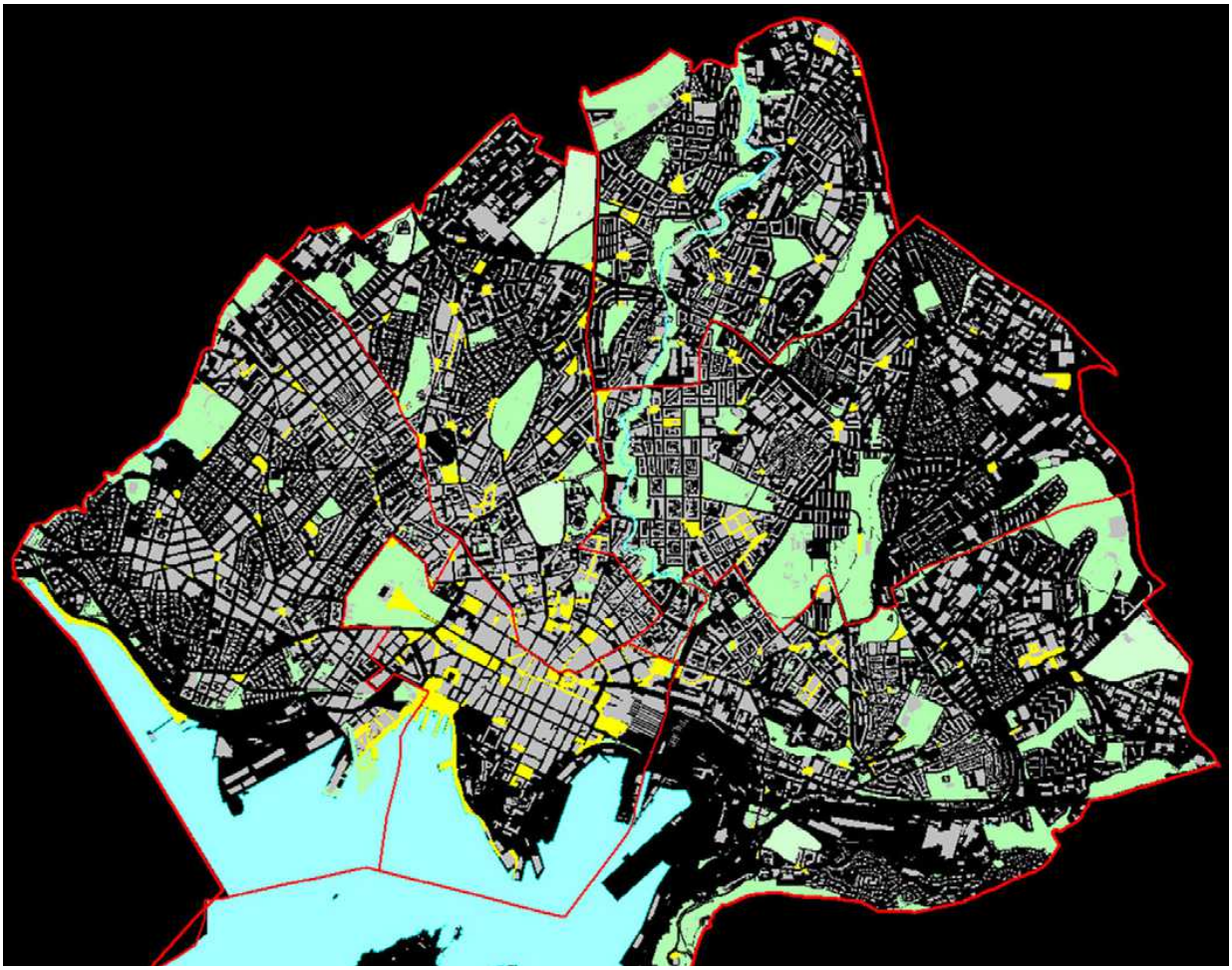
6.3 Fysiske utfordringer

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



Oslo

Utskriftsdato: 22.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 22.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-141/202 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Larsbråtveien 66 0674 OSLO
Fakturamottaker:	Schei Terje Larsbråtveien 66 0674 OSLO
Eiernavn:	Schei Terje

Kommunale avgifter	NOK 11 724,84
Eiendomsskatt	NOK 1 295,00
Totalt	NOK 13 019,84

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	11 488,84
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Eiendomsskatt	1 295,00
Totale avgifter	**13 019,84**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Privatmegleren Renommé As
v/Ole Eirik Thunshelle
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

Deres ref.: larsbråtveien 66 (40251177) . Vår ref.: 0402-1-1014 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Larsbråten Boligsamvirke Sa
Organisasjonsnr:	950509198
Seksjonseier:	Schei, Terje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1014
Adresse:	Larsbråtveien 66, 0674 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	141
Bnr.	202

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6658977.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Fra 01.03.2025 er felleskostnadene kr 3601 pr. mnd + kr 399,- for bredbånd.
Eierskifter: Det er ingen krav om at kjøper er medlem i OBOS, og det kreves heller ingen godkjenning av ny eier fra styret.Eierskiftemeldingen sendes til eierskifte@obos.no. Faktura for eierskiftegebyret blir sendt megler, hvis ikke annet er avtalt.. Tinglysning foretas formelt av megler. Forsikring: Samvirke har felles bygningsforsikring i OBOS Skadeforsikring AS. Andre kommentarer: St. Hansfjellet SA er organisert som et andelslag som tar seg av administrasjonen av fellesanlegg, biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, antenner, beplantning på gnr 141 bnnr 127 (fellesarealet) og alt utvendig vedlikehold. St. Hansfjellet SA eier grunnen og alle husene fester til Samvirke. Festetiden er på 75 år og ble inngått i 1987. Alle leiligheter har hvert sitt gårds og bruksnummer. Hver beboer har hjemmel til feste (også kalt fremfester) for sitt hus og i tillegg til 1/30 del andel i fellesarealet. Leilighetene er fritt omsettelige selveierleiligheter. Sommer 2024 jobber styret med å se på muligheten for å omdanne selskapet til et borettslag. Årsmøte 30.05.2023 vedtok å installere fibernett fra Globalconnect. Det er behov for å gjøre noe med balkong/betong i selskapet pga skader/slitasje. Kostnadsramme ca. kr 500.000,- som blir lånefinansiert. Prosjektstart er ikke bestemt enda. Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207940208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	1 244 835,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 4 200,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	399,00	
Felleskostnader	3 801,07	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	641,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 458,-
Annen formue:	36 330,-
Gjeld:	62 008,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207940208
Restsaldo:	41 495,60
Kapitalkostnader:	473,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 495,60,-, 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 Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Isak Eriksen Bjørn, e-post: larsbraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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

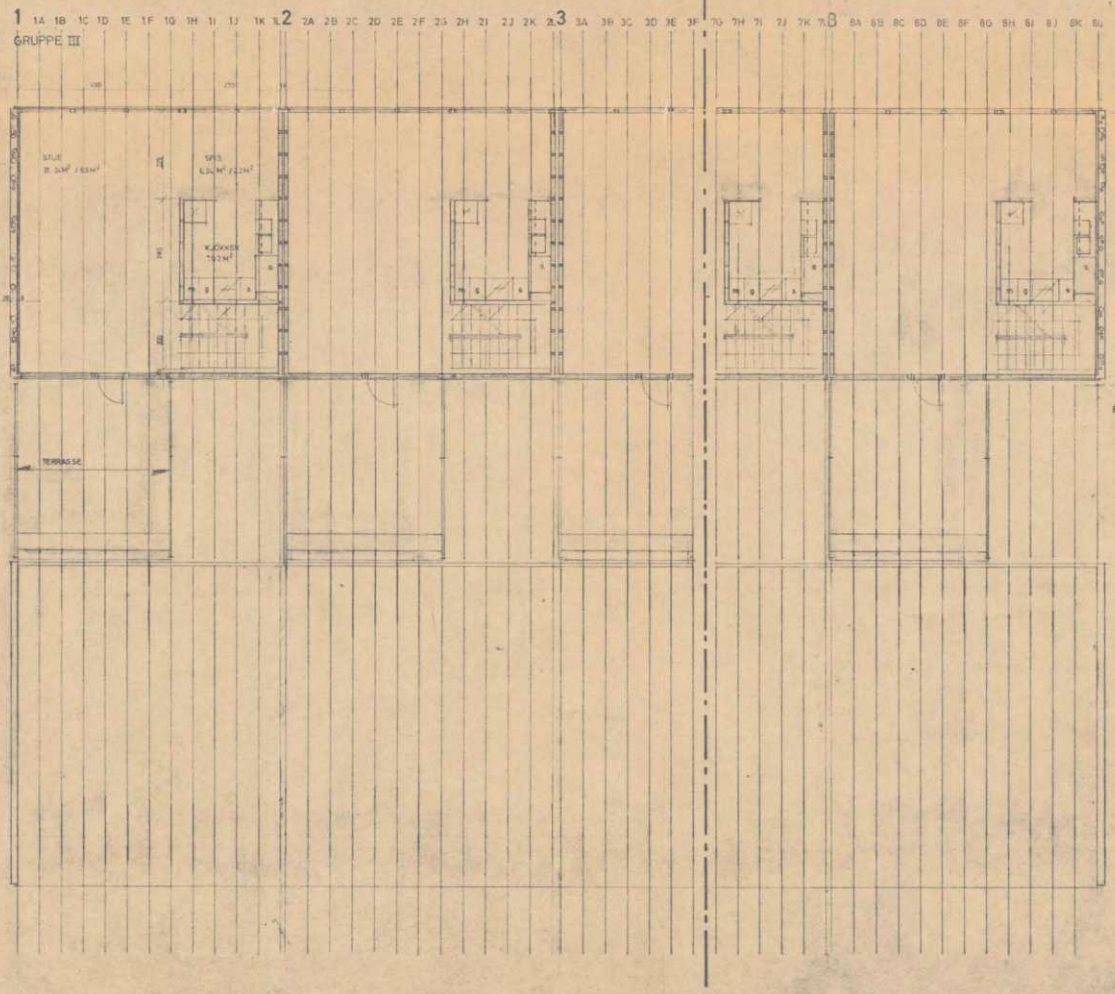
Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



PLAN 1.ETG. BAKRE REKKE

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
18 APR 1974

usk. 9

18

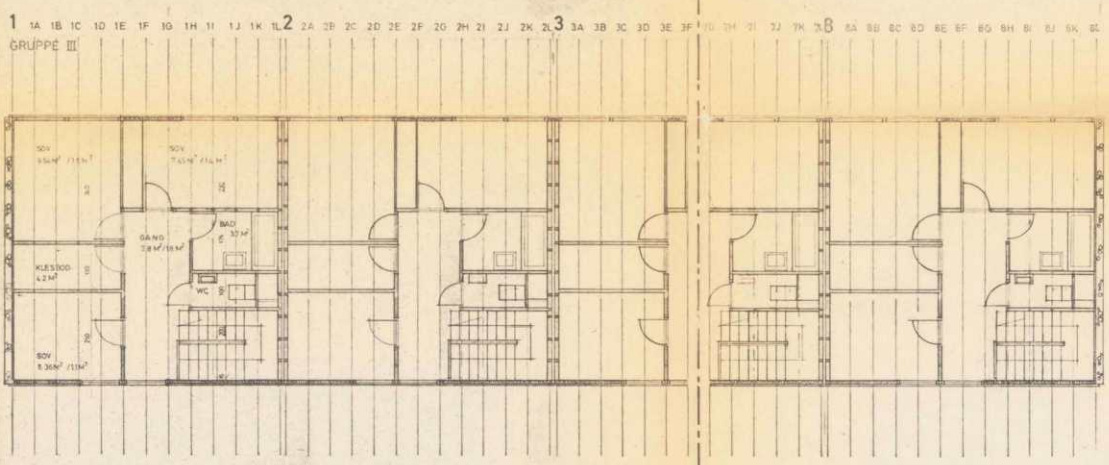
18

KORRIGERT: 4. 4. 1974

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RØDAHL - ARKITEKTER MNAL

OBOS HAUGERUD TERRASSEHUS

GRUPPE III / PLAN 1ETG. | 1:100 | KA 197 | A 15.12.70 | 18



PLAN 2.ETG. BAKRE REKKE

10

=19

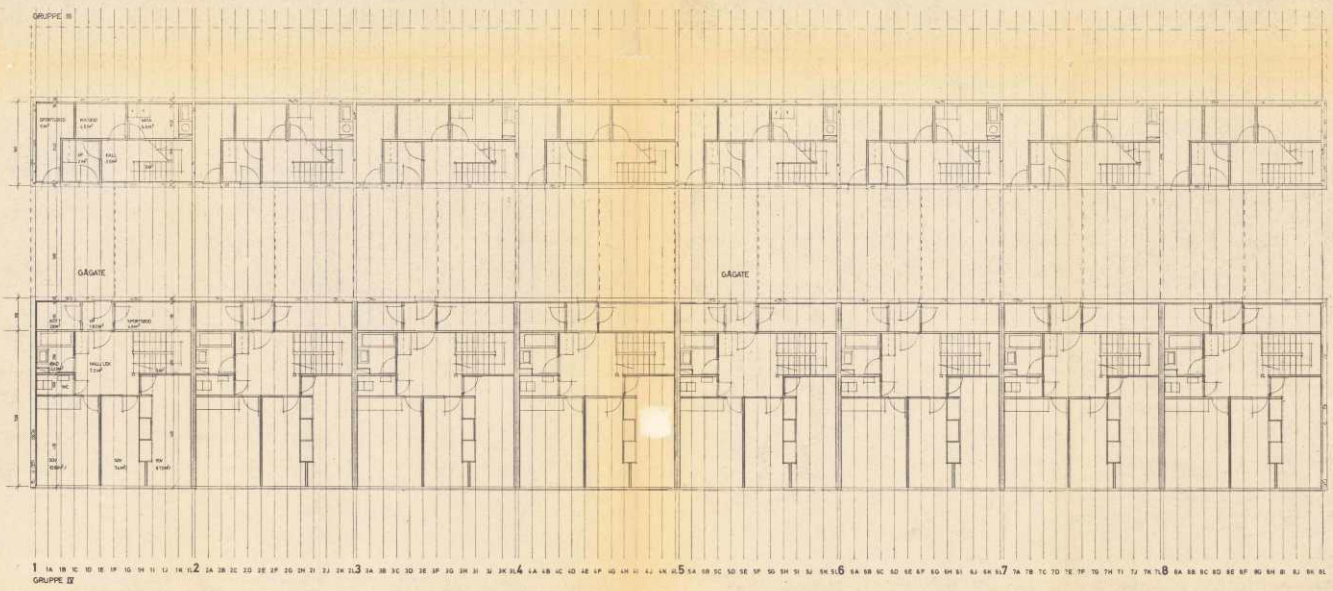
9

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 DES. 1970

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RØDAHL - ARKITEKTER M.A.L.

OBOS HAUGERUD TERRASSEHUS

GRUPPE III PLAN 2ETG. 1:100 KA 197 A 15.12.70 1E



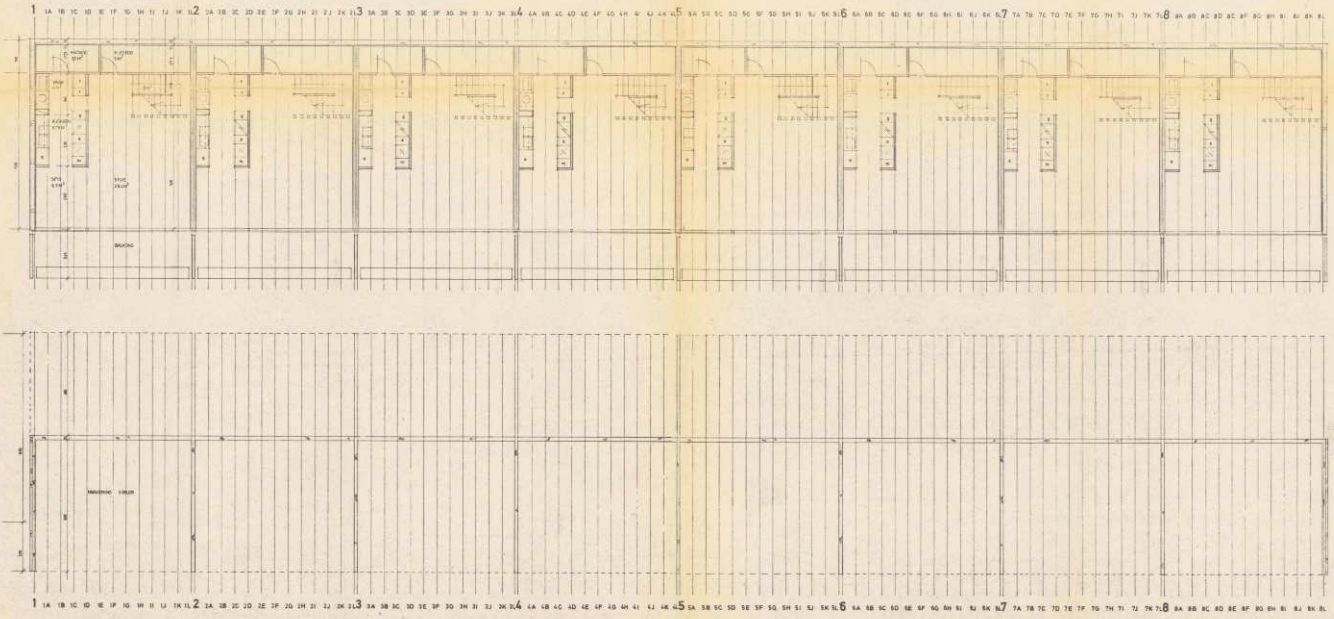
12
= 17

OSLO BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
21 DES. 1970

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

OBOS HAUGERUD TERRASSEHUS

GRUPPE III OG IV GÅGATEPLAN | 1:100 | 64 | 97 | 8/70 | 17



PLAN 1ETG. FREMRE REKKE

11

=16

8

OSLO BYBYGNINGSRÅD
MOTTATT
21. DES. 1979

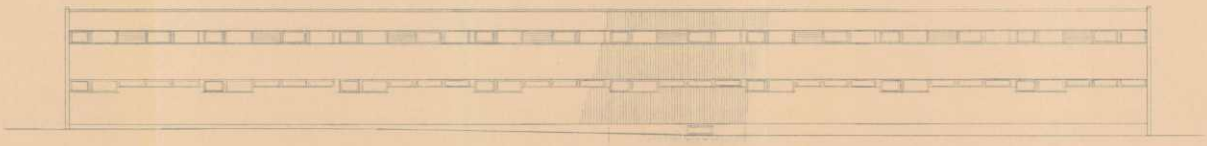
PLAN UNDERETASJE FREMRE REKKE

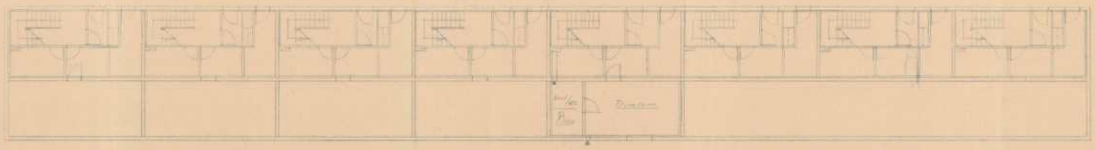
2

PAUL CAPPELEN - TORGJØRN RØDAHL - ARKITEKTER MNAL

OBOS HAUGERUD TERRASSEHUS

GRUPPE IV | PLANER | 1:100 | 16




Diele

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

Protokoll til årsmøte 2024 for St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Organisasjonsnummer: 950509198
Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:00, Trosterudvillaen, Dr. Dedichens vei 28, 0675 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret ønsker at vår rådgiver Michael Winnem i Obos leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Michael Winnem er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Per Olav Løvdal valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring § 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold

Fremmet av: Eli Marie Solberg

Forslagsstiller ønsker at det legges til en nyt punkt under § 10 V. Ytre vedlikehold. "Ved store snømengder på tak er det andelseiers ansvar å fjerne snøen. Ved eventuell skade på bygningsmassen, takkonstruksjon el. grunnet andelseiers manglende aktivitet, er andelseier erstatningspliktig."

Styrets innstilling
Styrets oppfatning er at det i dag på grunn av selskapsformen allerede er andelseiers ansvar å skjøtte sin egen enhet, men at det kan være en tydeliggjøring å ta det foreslåtte punktet inn i vedtektene. Vi lar det derfor være opp til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Astrid Bjerke Lund

Følgende stilte til valg:
Astrid Bjerke Lund

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Per-Olav Løvdal
Francisca SanMartin

Følgende stilte til valg:
Per-Olav Løvdal
Francisca SanMartin

9. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maja Elman Holmeng
Runa Isabel Øidvin Sletten

Følgende stilte til valg:
Maja Elman Holmeng
Runa Isabel Øidvin Sletten

Signert digitalt 18.04.2024: møteleder Michael Winnem/s/ - protokollvitne Per Olav Løvdal/s/

enova

Energiattest



Adresse	
Larsbråtveien 66, 0674 OSLO	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249379**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80827326**
Gårdsnummer **141**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
214,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
214,58 kWh/m²	**30 470 kWh**

Larsbråtveien 66, 0674 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LARSBRÅTVEIEN 66, 0674 OSLO

Gnr: 141 Bnr: 202 0301 Oslo kommune.
Selveier rekkehus

Dato befaring:	19/12/2025
Utskriftsdato:	23/12/2025
Oppdragsnummer:	98699
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje, med en ekstern bod.
Boligen disponerer i følge eier en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Boligen er med normal god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Satt opp terrasse.
– Byttet fronter på kjøkken.
– Byttet platetopp og ventilator.
– Satt inn flat terskel til bad og wc.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Terje Schei
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Terje Schei ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 141 Bnr: 202
Eiet/festet:	Festet
Areal:	55.8 m²
Hjemmelshaver:	Larsbråten Boligsamvirke S har hjemmel til grunn. Terje Schei innehar festerett.
Adresse:	Larsbråtveien 66, 0674 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Larsbråten Boligsamvirke Sa
Organisasjonsnr:	950509198
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Terje Schei

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	22/12/2025		Godkjente plantegninger er innhentet- saksinnsyn Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1973

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	48	33	15
1. etasje	50	50	0
2. etasje	50	50	0
Sum bolig:	148	133	15

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vaskerom, Entré, Innredet rom	To boder, Ekstern bod
1. etasje	Wc, Stue/kjøkken	
2. etasje	Bad, Tre soverom, Gang	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	42	6	0	0
1. etasje	50	0	0	31
2. etasje	50	0	0	0
Sum bolig:	142	6	0	31
Sum BRA:	148			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Vaskerom, Entré, To boder, Ekstern bod, Innredet rom		
1. etasje	Wc, Stue/kjøkken		
2. etasje	Bad, Tre soverom, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer med godkjente byggetegninger med unntak av innredet rom og bod som ikke fremkommer på godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

Underkanten på rømingsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømingsvindu i innredet rom uten at det et gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Faktura på banemembran.
- Faktura på utførte arbeider i bad, kjøkken og vaskerom fra rørlegger.
- Samsvarserklæring fra elektriker. Se punkt elektrisk anlegg for nærmere beskrivelse.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering, rom under terreng og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Hulltaking er utført i innredet rom. Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 16,5 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av alder, fuktsikring av grunnmur og risiko. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Det er observert slitasje og sprekker i kledningen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Forholdene medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulttak i trekonstruksjon.
Yttertaket er tekket med takpapp/ folie.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2016. 2.etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vindu med tolags isolerglass i entre med blyglass. Vinduer med tolags isolerglass i innredet rom, produsert i 2019. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008. Vinduer med tolags isolerglass, av ukjent alder. . 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer mangler datomerking da glasset er fornyet på et senere tidspunkt TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Dør til bod mangler lister. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 21 m². Fliser på dekke og rekkverk i treverk. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 10m². Terrassebord på bjelkelag. Fransk balkong i 2. etasje. Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe vannansamling på fliser ved ett punkt på terrasse i tilknytting stue. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i entre, bod og innredet rom.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i innredet rom og 10 mm i entre. Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostandsestimat er basert på flytesparkling av rom over referansenivå. Øvrige overflater er ikke medregnet. Tiltaket vurderes som omfattende, og som enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen og alder vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med mindre avviket forverres. Det kan imidlertid vurderes i forbindelse med en større oppgradering eller renovering på et senere tidspunkt. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt tpipe med feieluke i bod. Åpen peis.
Tilstandsvurdering:	Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Det er registrert en sprekk i nedre del av pipen i bod. Det er observert flekkvis bruk av sparkel på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Enkelte vannrør i vaskerom i plast. Deler av åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i vaskerom. Enkelte vannrør i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i wc. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad, wc og kjøkken er lokalisert i fordlerskap. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2012, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 3000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i entre, bod mot ekstern bod. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i vaskrom og himling i wc. Friskluft via spalteventiler i vinduer i innredet rom, stue/kjøkken og alle soverom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg via sjakt. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad, wc og vaskerom. Elektrisk avtrekk i bad.
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem i wc og vaskerom, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring signert og datert 27.09.2019 er fremvist for følgende arbeider: Sikringsskap: To nye kurser., til stekeovn og varmefolie. Montering av komfyrvakt. Rehabilitering av komplett bad. DL i Kjellerstue, entre, kjøkken, gang 3 etg og wc. Bytting av alle brytere og stikk i huset. Legging av varmefolie i kjellerstue og soverom. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmat i sikringsskap er byttet i 2019 med stikkontakter osv. For øvrig er anlegget av ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Underetasje:
Varmefolie i entre og innredet rom.

2. etasje:
Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering: 1. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue/ kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje:
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i soverom ved trapp og 22 mm i hovedsoverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostandsestimat er basert på flytesparkling av rom over referansenivå. Øvrige overflater er ikke medregnet. Tiltaket vurderes som omfattende, og som enkeltstående arbeid i en bolig av denne typen og alder vil det sjelden være økonomisk rasjonelt med mindre avviket forverres. Det kan imidlertid vurderes i forbindelse med en større oppgradering eller renovering på et senere tidspunkt. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Rekkverk i tilknytting terrasse ved kjøkken

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene til innvendig trapp.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket i dette tilfellet er det mer en 20 mm til innevndig trapp og rekkverk i tilknytting til terrasse.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Backsplach over benkeplate. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Fliser i WC.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

2. etasje:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er påvist mangelfull sparkling i begge boder. Det er også registrert ubehandlede gipsplater. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,26 m målt i innredet rom.

1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er av ukjent alder.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Betongoverlater på gulv.
Sluk under vvb.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Det stilles krav om sluk i våtrom. Sluk er etablert, men det har ikke vært mulig å inspisere dette da det er plassert under varmtvannsbereder. Slukets tilstand og utførelse kan derfor ikke verifiseres. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Vaskerommet er av eldre dato og mangler vanntett sjikt. Selv om det foreligger avvik fra dagens krav, vurderes forholdet ut fra byggets alder og utførelsestidspunkt. Det er derfor gitt TG 2, da løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet og ikke nødvendigvis utløser umiddelbart tiltak, men bør påregnes oppgradert ved fremtidig rehabilitering.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill via hull fra tidligere hulltakning fra entre, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjarmatur/ bidekran, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og dusjarmatur/ bidekran og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2019.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra tidlgere hulltaking i soverom, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251177

Selger 1 navn
Terje Schei

Gateadresse
Larsbråtveien 66

Poststed	Postnr
OSLO	0674

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251177

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad, membran og røropplegg på bad og toalett i 3. etasje 2019
Arbeid utført av	Fagmester rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran fra firma Membran og Gulvstøping

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt bad og toalett 2019
Arbeid utført av	Fagmester Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har observert og drept det vi antar er sølvkre noen få ganger sommer 2025. Tiltak: satt opp limfelle på vaskerommet for utrydning. Ingen fangst etter 3 mnd. ikke observer siden.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet alle brytere, stikkontakter og gått over det elektriske anlegget 2019. Dokumenter foreligger.
Arbeid utført av	Rett elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasjen

Document reference: 40251177

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget ny terrasse på baksiden, egeninnsats og hjelp av tømrer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bytte panel, male og bytte vinduer og dører. I løpet av noen år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251177

Tilleggskommentar

2025: oppgraderinger på kjøkkenet med nye fronter, avtrekksvifte og platetopp. Malt kjøkken, stue og 2 soverom. Bygget ny terrasse ved kjøkken utgangen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Schei	fb473a1b73edeb94b99d2 09efa99e6cd3c7eefa5	22.01.2026 13:47:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251177

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 402

SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

Velkommen til årsmøte i SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Tveten gård, Stenersens Festsal..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av vedtekter for å formalisere dagens praksis
8. Godkjenning av mal til nytt tillegg til festekontrakten
9. Navneendring fra Sankthansfjellet Tomteselskap til Larsbråten Boligsamvirke
10. Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

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

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0402 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

Sak 7

Oppdatering av vedtekter for å formalisere dagens praksis

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sankthansfjellet Tomteselskap (selskapet) har siden 70-tallet vært organisert i en hybrideierform som ble etablert før eierseksjonsloven eksisterte. Denne organiseringen har over tid vist seg å være utfordrende av flere grunner:

1. Eierstrukturen er uoversiktlig og skaper usikkerhet for eiere, eiendomsmeglere, banker og andre involverte parter

2. Det er uklarhet knyttet til vedlikeholdsansvar for boligmassen

3. Styrets fullmakter og ansvarsområder fremstår som uklare

4. Dagens organisering er ikke i samsvar med moderne lovverk for boligfellesskap

I praksis har selskapet de siste 10+ årene vært drevet som et eierseksjonssameie. Styret har derfor, i samarbeid med advokatfirmaet CMS-Kluge, vurdert mulighetene for å formelt omdanne selskapet til et borettslag eller eierseksjonssameie. Dessverre fikk vi avslag fra departementet på å gjennomføre omdanningen uten at det skulle utløse skatt og avgifter, noe som gjorde at kostnadene ble alt for høye til at en slik prosess kunne gjennomføres.

Som beste alternativ foreslår styret derfor å revidere vedtektene slik at de formaliserer dagens praksis og blir så like et eierseksjonssameie som mulig. Dette vil i styrets oppfatning ikke endre hvordan selskapet drives i det daglige, men vil gi et klarere juridisk rammeverk for alle involverte parter.

De foreslåtte endringene vil:

· Klargjøre eierstrukturen både internt og for eksterne parter

· Tydeliggjøre ansvaret for ytre vedlikehold av boligmassen

· Etablere tydeligere prosesser ved eierskifte

· Gi bedre muligheter for opptak av felles lån ved behov for større vedlikeholdsarbeider

· Potensielt øke markedsverdien av boligene ved salg gjennom å skape større forutsigbarhet

· Sikre at festekontraktene blir evigvarende, noe som fjerner usikkerhet ved salg

Denne saken må ses i sammenheng med sak 2 om innføring av nytt tillegg til festekontrakten, da begge er nødvendige for å oppnå en helhetlig oppstramming av boligselskapets juridiske struktur.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner endringene i vedtektene som foreslått av styret.

Vedlegg

2. St. Hansfjellet Tomteselskap SA - dagens vedtekter.pdf

3. Sankthansfjellet Tomteselskap SA - forslag til nye vedtekter.pdf

4. Sammenlikningsversjon - opprinnelige vedtekter og sisteutkast-1.pdf

Sak 8

Godkjenning av mal til nytt tillegg til festekontrakten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som en nødvendig del av oppstrammingen av boligselskapets juridiske struktur, må det innføres et tillegg til de eksisterende festekontraktene. Dette tillegget vil tydeliggjøre ansvarsforholdet mellom Sankthansfjellet Tomteselskap og den enkelte boligeier.

Tillegget til festekontrakten vil blant annet:

· Formalisere det ytre vedlikeholdsansvaret for boligmassen

· Sikre at festekontraktene blir evigvarende

· Klargjøre sammenhengen mellom festerett, boligeie og medlemskap i tomteselskapet

· Tydeliggjøre rettigheter og plikter for både selskapet og den enkelte boligeier

Årsmøtet skal stemme over om vi som selskap ønsker et slikt tillegg, og om vi godkjenner den foreslåtte malen. Dersom malen godkjennes, vil det etter årsmøtet bli utarbeidet individuelle kontrakter for hver enhet som den enkelte eier må signere.

Dette tiltaket, sammen med vedtektsendringene i sak 1, vil skape et klarere juridisk rammeverk som gjenspeiler hvordan selskapet faktisk har vært drevet de siste 10+ årene. Det vil ikke medføre praktiske endringer i driften av selskapet, men vil formalisere dagens praksis og fjerne uklarheter som har skapt utfordringer for både beboere, styret og eksterne parter.

Styrets innstilling
Merk: Behandling av sak 2 forutsetter at sak 1 om endring av vedtekter er godkjent.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner malen til nytt tillegg til festekontrakten.

Vedlegg
5. MAL Tillegg til festekontrakt - generell.pdf

Sak 9

Navneendring fra Sankthansfjellet Tomteselskap til Larsbråten Boligsamvirke

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre boligselskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke".

Navneendringen foreslås av to hovedgrunner:

- Det nye navnet vil reflektere den reelle selskapsformen vår som er er samvirkeforetak. Betegnelsen "Tomteselskap" gir et misvisende inntrykk av selskapets faktiske funksjon og virksomhet, som primært er å forvalte boligene og fellesområdene for beboerne.
- Det nåværende navnet skaper ofte forvirring med naboselskapet "Sankthansfjellet Borettslag". Dette har medført praktiske utfordringer med feilsendt post, misforståelser ved henvendelser fra eksterne aktører, og forvirring for potensielle boligkjøpere. Et tydeligere navneskille vil gjøre det enklere for alle parter å identifisere riktig boligselskap.

Navneendringen vil være en naturlig del av den pågående prosessen med å formalisere og tydeliggjøre boligselskapets struktur, som beskrevet i sak 7 og 8. Det nye navnet "Larsbråten Boligsamvirke" har en lokal forankring og vil samtidig gi en korrekt beskrivelse av selskapsformen.

Ved godkjenning av navneendringen vil styret sørge for nødvendige registreringer i Brønnøysundregistrene og informere relevante instanser om det nye navnet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endring av selskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke". Selskapets navn endres i vedtektene og i festekontraktsmalen hvis den ble godkjent. Styret gis videre fullmakter til å gjennomføre de nødvendige formaliteter for å registrere navneendringen.

Sak 10

Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.

Forslag fremmet av:
Per Olav Løvland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- For Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.
- Mot Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.

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

1. Hele arealet av det eksisterende skuret skal dedikeres til parkering for sykler. Dette innebærer at eventuell tidligere tiltenkt eller benyttet plass for motorsykler nå omdisponeres til sykkelparkering. Løsningen med A-stativer utvides til å gjelde hele skuret.

2. Det etableres eget oppmerket felt/skilt for MC-parkering på p-plassen nærmest skuret.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Isak Eriksen Bjørn

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

- Øystein Sande

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

- Per Olav Løvdal

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Erlend Andresen
- Magnus Liljeblad

Styrets årsrapport

Styret har siden sist årsmøte gjennomført 11 ordinære styremøter, og i tillegg har det vært avholdt 2 møter med advokatfirmaet CMS-Kluge. Vi har sendt ut 5 nyhetsbrev (Tomteselskapsposten) i tillegg til kortere beskjeder gjennom året.

Det har vært gjennomført dugnader både på høsten og våren, og som vanlig var det stort oppmøte og engasjement! Nytt av året var at vi holdt vårdugnaden på ettermiddagen på en vanlig arbeidsdag. Dette fungerte svært bra og frister til gjentakelse.

Mye av tiden og energien til styret har gått til utredningen av bytte av selskapsform. Det har tatt betydelig tid å sette seg inn i forholdene rundt selskapsformen og organiseringen vår, og det har vært et kræsjkurs i eiendomsrett for alle i styret. Det har vært omfattende korrespondanse, både på e-post og telefon, i arbeidet med å utrede dagens organisering, finne de relevante dokumentene og identifisere veien videre.

På grunn av usikkerheten rundt, og kostnadene knyttet til selskapsformprosjektet har styret valgt å utsette bytte av balkongdekke over garasjene og utbedring av betongveggene inne i garasjene.

Det har likevel vært tid til å gjennomføre flere mindre prosjekter:

- Kummene har blitt spylt og renset
- Byttet ut de gamle lampene med nye LED-lamper lik de som er montert over garasjene
- Utbedret det lille takutspringet over nr. 40
- Det er blitt utført befaring og levert rapport fra Norsk Brannvern. Mangler er fulgt opp.
- Byttet internettleverandør fra Telia til Global Connect. Dette har gitt oss en moderne fiber-infrastruktur og en lavere månedspris. Det var noen oppstartsproblemer, særlig knyttet til TV der Global Connect og RiksTV ikke hadde gitt oss god nok informasjon. Etter en stund ble disse utfordringene løst, og siden da har det fungert bra.
- Satt i gang dugnad på maling av garasjeporter. Vi vil gjerne rette en stor takk til alle som har gjort en kjempeinnsats!
- Reparert utekraner

Til årsmøtet i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet Tomteselskap SA som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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

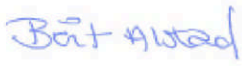
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA
ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 368 120	1 152 000	1 657 000	1 440 000
Ladeinntekter EL-bil		35 910	18 560	10 000	20 000
Andre inntekter	3	4 419	16 273	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 408 449**	**1 186 833**	**1 667 000**	**1 460 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Avskrivninger	13	-30 337	-30 337	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-20 575	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 635	-69 930	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-335 480	-48 860	-30 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-162 964	-80 977	-281 000	-182 000
Forsikringer		-207 034	-180 270	-198 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-123 150	-112 982	-122 000	-127 000
Energi/fyring		-77 129	-64 565	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 780	-135 770	-144 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-94 892	-70 013	-74 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 293 256**	**-848 509**	**-1 076 000**	**-1 233 000**
DRIFTSRESULTAT		**115 193**	**338 324**	**591 000**	**227 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 221	14 426	0	0
Finanskostnader	12	-103 751	-96 417	-109 000	-98 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-84 530**	**-81 991**	**-109 000**	**-98 000**
ÅRSRESULTAT		**30 663**	**256 333**	**482 000**	**129 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		30 663	256 333		

SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA
ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		543 659	543 659
Andre varige driftsmidler	13	113 768	144 105
SUM ANLEGGSMIDLER		**657 427**	**687 764**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	143
Forskuddsbetalte kostnader		870	35 788
Driftskonto OBOS-banken		696 718	704 314
Sparekonto OBOS-banken		436 611	421 381
SUM OMLØPSMIDLER		**1 134 199**	**1 161 626**
SUM EIENDELER		**1 791 626**	**1 849 390**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Udekket tap	14	-127 106	-157 768
SUM EGENKAPITAL		**-112 106**	**-142 768**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 322 183	1 393 556
Annen langsiktig gjeld	16	538 020	538 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 860 203**	**1 931 576**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 840	13 208
Leverandørgjeld		23 141	32 607
Påløpte renter		548	9 124
Påløpte avdrag		0	5 573
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 529**	**60 582**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 791 626**	**1 849 390**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2025
Styret i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Isak Eriksen Bjørn Magnus Liljeblad Astrid Bjerke Lund

Erlend Andresen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 152 120
Ytre vedlikehold	216 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 368 120**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo Kommune, tilskudd oppgradering sykkelparkering 2023	4 419
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 419**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-237 151
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 933
OBOS Prosjekt AS	-92 397
SUM KONSULENTHONORAR	**-335 480**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 653
Drift/vedlikehold elektro	-36 146
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 766
Kostnader dugnader	-14 977
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-162 964**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-123 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-123 150**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-2 925
Datautstyr	-234
Snørydding	-42 190
Gressklipping	-29 687
Andre fremmede tjenester	-11 126
Trykksaker	-1 446
Andre kontorkostnader	-548
Telefon u/mva	-2 488
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 873
Velferdskostnader	-375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 892**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 221
SUM FINANSINNTEKTER	**19 221**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-103 751
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 751**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	303 375	
Avskrevet tidligere	-159 270	
Avskrevet i år	-30 337	
		113 768
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**113 768**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 337**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,49 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	206 444	
Nedbetalt i år	71 373	
		-1 322 183
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 322 183**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tomtelån innbetalt fra beboerne	-538 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-538 020**

VEDTEKTER

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016,30.05.2023.

§ 1.
Selskapets navn er: Sankthansfjellet Tomteselskap SA.
Laget er et samvirkeforetak hvor antall andeler ikke kan overstige 30, jf.
vedtektenes § 4. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2.
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Formål
Selskapets formål skal være administrasjon av:
a) fellesanlegg, så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, fjernsyns- og radioantenner og beplantning på gnr 141, bnr 127 i Oslo, herunder alt utvendig vedlikehold.

b) vedlikehold og drift av anlegget, adkomstveier og ledningsnett i den utstrekning slike anlegg ikke overtas av kommunen til offentlig vedlikehold, fordelinger og inkasso av festeavgift og driftsutgifter på andelshaverne og det som derved er forbundet. Ytre vedlikehold av bygningsmassen skal utføres iht. og innenfor vedtatte planer og tidsfrister. Den enkelte andelshaver har ansvaret for å få dette gjennomført.

§ 4 Andeler og andelseiere
Andelskapitalen er kr 15 000,- fordelt på 30 andeler à kr 500,00 fullt innbetalt og lydende på navn. Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.
Andelseierne skal ikke betale medlemskontingent.

§ 5 Styret
Laget ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (1 representant) det andre året osv.
Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.
Generalforsamlingen kan vedta at styret selv skal fordele de forskjellige styrefunksjoner på de enkelte medlemmer.
Selskapet tegnes av styrets formann.
Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura.
Selskapet skal ikke ha daglig leder.

§ 6. Overføring av andeler
Ingen andelshaver kan eie mer enn en andel. Andelenes omsettelighet er innskrenket således at en andelshaver kan bare være den som har inngått fremfestekontrakt med selskapet.

§ 7 Årsmøte
Årsmøte er foretakets øverste myndighet.
Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;
1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
2) Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
3) Årsberetning fra styret.
4) Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
5) Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
6) Godtgjøring til styret og revisor.
7) Andre saker som er nevnt i innkallingen.
8) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Beslutningen om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøte etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøte kan selv bestemme anvendelsen innenfor de rammer som følger av samvirkeloven §§ 26-29;
a) Godskriving av selskapets egenkapital
b) Etterbetaling til medlemmene etter omsetning med foretaket
c) Avsetning til etterbetalingsfond
d) Avsetning til medlemskapitalkonti

I generalforsamlingen har hver andel èn stemme. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.
Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre ikke annet er fastsatt i loven. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ 8 Oppløsning
Ved oppløsning har lagets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.
Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet. Fordelingen skjer på grunnlag av deres omsetning/samhandling med selskapet de siste 5 år.

§ 9 Forholdet til lov om Samvirkeforetak
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om samvirkeforetak av 29.6.2007 nr 81.

§ 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold

I. Varmepumper

Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmepumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over selskapets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmepumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.

II. Pipeløp

Tomteselskapet anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke. All påbygging og fasadeendring skal godkjennes av styret.

III. Garasjeanlegget

Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.

IV. Forsikring og egenandel ved vannskade

Tomteselskapet har felles forsikring av yttervegger, tak og felles uteareal. Ved eventuell vannskade i en enhet skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no
Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales egenandel av sameiet.

§ 11 Trefelling
Den beboer som ønsker å felle et tre på samvirkets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle beboere får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for tomteselskapets beboer før trefellingen utføres.

VEDTEKTER FOR SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP AS

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023, 04.06.2025.

§ 1 Overordnet

Samvirkeforetakets navn er Sankthansfjellet Tomteselskap SA, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. Medlemmene har ikke personlig ansvar for Samvirkeforetakets forpliktelser.

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Formål

Samvirkeforetakets formål skal være forvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold (herunder ev. reparasjoner) av:

- Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelskur, gjesteparkeringsplasser tilfluktsrom, felles platting ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).

Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeeiendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. To personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeeiendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeeiendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15 000, fordelt på 30 andeler á kr 500 fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

§ 5 Styret

Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året.

Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Samvirkeforetaket tegnes av styrets formann. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6 Overføring av andeler

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeeiendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Vedlegg 3 – Kopi av samhandlingsavtale for Tryggvasenteret Fellesbebyggelse – Forslag til nye vedtekter.pdf

Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/ medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.
- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre noe annet følger av stemmereglene i eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gis anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkelova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ 9 Oppløsning

Ved oppløsning har Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har

dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle festere av Festeeiendommene plikter å være medlem i Samvirkeforetaket, har medlemmene ikke adgang til å melde seg ut av Samvirkeforetaket, uten at tilhørende festerett samtidig selges. Behovet for at alle festerne er medlem i Samvirkeforetaket, og motsatt; at alle medlemmene også er festere, er å anse som en tungtveiende, saklig grunn til å fastsette skranker for adgangen til å tre ut av Samvirkeforetaket, jf. samvirkeloven § 22.

Hvis en fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11 Forholdet til lovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirkelova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeeiendommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmepumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmepumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.

- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke.

- Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.

- Det medlem som ønsker å felle et tre på Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle medlemmer får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for Samvirkeforetakets medlemmer før trefellingen utføres.

~~0402~~

VEDTEKTER FOR SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

~~VEDTEKTER~~

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023~~.~~, [DATO].

§ 1~~.~~ Overordnet

~~Selskapets~~Samvirkeforetakets navn er~~:~~ Sankthansfjellet Tomteselskap SA~~.~~, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

~~Laget~~Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall ~~andeler~~medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. ~~Andelseierne~~Medlemmene har ikke personlig ansvar for ~~lagets~~Samvirkeforetakets forpliktelser.

~~§ 2.~~

~~Selskapets~~Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

~~§ 3~~

§ 2 Formål

~~Selskapets~~Samvirkeforetakets formål skal være ~~administrasjon av:~~
~~a) fellesanlegg, så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, fjernsyns- og radioantenner og beplantning på gnr 141, bnr 127 i Oslo, herunder alt utvendig~~forvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold~~.~~

~~vedlikehold og drift~~ (herunder ev. reparasjoner) av ~~anlegget, adkomstveier og ledningsnett i den utstrekning slike anlegg ikke overtas av kommunen til offentlig vedlikehold, fordelinger og inkasso av festeavgift og driftsutgifter på andelshaverne og det som derved er forbundet. Ytre vedlikehold av bygningsmassen skal utføres iht. og innenfor vedtatte planer og tidsfrister. Den enkelte andelshaver har ansvaret for å få dette gjennomført.~~:

~~§ 4 Andeler og andelseiere~~

- ~~Andelskapitalen er~~ Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelskur, gjesteparkeringsplasser, tilfluktsrom, felles platting ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).

Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeeiendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. To personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeeiendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeeiendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15 000~~,-~~, fordelt på 30 andeler ~~à~~á kr 500~~,00~~ fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

~~Andelseierne skal ikke betale medlemskontingent.~~

§ 5 Styret

~~Laget~~Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år ~~ad~~av gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1 ~~representant~~, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året ~~osv.~~.

Det velges først formann dersom han står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

~~Generalforsamlingen kan vedta at styret selv skal fordele de forskjellige styrefunksjoner på de enkelte medlemmer. Selskapet tegnes av styrets formann.~~

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til

ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Samvirkeforetaket tegnes av styrets formann. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. ~~Selskapet~~Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6. Overføring av andeler

~~Ingen andelshaver kan eie mer enn en andel. Andelenes omsettelighet er innskrenket således at en andelshaver kan bare være den som har inngått fremfestekontrakt med selskapet.~~

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeeiendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er ~~foretakets~~Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.

- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

~~Beslutningen om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøte etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøte kan selv bestemme anvendelsen innenfor de rammer som følger av samvirkeloven §§ 26-29;~~
~~a) Godskriving av selskapets egenkapital~~
~~b) Etterbetaling til medlemmene etter omsetning med foretaket~~
~~c) Avsetning til etterbetalingsfond~~
~~d) Avsetning til medlemskapitalkonti~~

~~I generalforsamlingen har hver~~Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel ~~én~~én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre ~~ikke~~noe annet ~~er fastsatt~~følger av stemmereglene i ~~loven.~~eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gis anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkelova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig~~.~~, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§ ~~8~~9 Oppløsning

Ved oppløsning har ~~lagets~~Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet~~. Fordelingen skjer på grunnlag av deres omsetning/samhandling med selskapet de siste 5 år~~, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle festere av Festeeiendommene plikter å være medlem i Samvirkeforetaket, har medlemmene ikke adgang til å melde seg ut av Samvirkeforetaket, uten at tilhørende festerett samtidig selges. Behovet for at

alle festerne er medlem i Samvirkeforetaket, og motsatt; at alle medlemmene også er festere, er å anse som en tungtveiende, saklig grunn til å fastsette skranker for adgangen til å tre ut av Samvirkeforetaket, jf. samvirkeloven § 22.

Hvis en fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11~~§ 9~~ Forholdet til ~~lov om Samvirkeforetak~~lovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene ~~gjelder reglene i lov om samvirkeforetak av 29.6.2007 nr 81~~, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirkelova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeeiendommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. ~~***§ 10 Utvendige installasjoner og vedlikehold***~~

~~***I. Varmepumper***~~

Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmepumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 48, 52, 54,68 og 98, hengende over ~~*selskapets*~~Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmepumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.

~~***II. Pipeløp***~~

~~*Tomteselskapet*~~

- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke. ~~*All påbygging og fasadeendring skal godkjennes av styret.*~~

~~***III. Garasjeanlegget***~~

- Strømmen i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.

~~***IV. Forsikring og egenandel ved vannskade***~~

~~*Tomteselskapet har felles forsikring av yttervegger, tak og felles uteareal. Ved eventuell vannskade i en enhet skal dette meldes til forsikringsselskapet via styrerommet.no*~~

Det medlem~~Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. *Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som sameiet har reparert eller skiftet betales egenandel av sameiet.*~~

~~§ 11 Trefelling~~

- ~~Den beboer~~ som ønsker å felle et tre på ~~samvirkets~~Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle ~~beboere~~medlemmer får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for ~~tomteselskapets beboer~~Samvirkeforetakets medlemmer før trefellingen utføres.

VEDTEKTER FOR LARSBRÅTEN BOLIGSAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023, 04.06.2025.

§ 1 Overordnet

Samvirkeforetakets navn er Larsbråten Boligsamvirke SA, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. Medlemmene har ikke personlig ansvar for Samvirkeforetakets forpliktelser.

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Formål

Samvirkeforetakets formål skal være forvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold (herunder ev. reparasjoner) av:

- Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelskur, gjesteparkeringsplasser tilfluktsrom, felles platting ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).

Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT AV [DATO]

1. BAKGRUNN

Herværende dokument er et tillegg til festekontrakt av [DATO] («Festekontrakten») mellom Sankthansfjellet Tomteselskap SA («Bortfester» eller «Samvirkeforetaket») og fester av gnr. 141, bnr. [BNR.] i Oslo kommune («Fester»), om feste av nevnte eiendom («Festetomten»). Fester og Bortfester omtales samlet sammen «Partene».

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). De 30 Festeeiendommene, herunder Festetomten, festes bort fra Samvirkeforetaket til 30 ulike festere.

Fester av Festetomten har plikt til å være medlem av Samvirkeforetaket, og Samvirkeforetaket består kun av de 30 festerne av Festeeiendommene. Festerne/ medlemmenes rettigheter og plikter er dels regulert i festekontraktene for den enkelte festeeiendom, og dels i Samvirkeforetakets vedtekter.

Den opprinnelige festekontrakten av [DATO] er betegnet som fremfestekontrakt, og Samvirkeforetaket som fremfester, da Felleseiendommen og Festeeiendommene opprinnelig var eid av Oslo kommune. Samvirkeforetaket erververt i 1985 eiendomsretten til Felleseiendommen og alle Festeeiendommene, og opptrer i dag som bortfester av alle Festeeiendommene.

Likelydende kontraktstillegg, med unntak for ev. særskilte rettigheter som ligger til enkelte av festetomtene, er inngått for samtlige av de 30 festeforholdene hvor Samvirkeforetaket er bortfester. Samvirkeforetakets vedtekter er samtidig oppdatert. Formålet med kontraktstilleggene og vedtektsrevisjonen er å klargjøre forpliktelsene for, og forholdet mellom, festerne/medlemmene og Samvirkeforetaket som enhet. I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av Festekontrakten.

2. NÆRMERE OM FESTERS OG SAMVIRKEFORETAKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1. Festers fysiske råderett til Festetomten og omkringliggende arealer

Fester råder i utgangspunktet over Festetomten, herunder oppført bebyggelse, som eier, jf. tomtefesteloven § 16, men med de begrensninger som fremgår av punkt 2 i dette kontraktstillegget.

Videre har Fester rett til å benytte Fellesanlegg på Felleseiendommen. Med Fellesanlegg menes blant annet:

- Grøntarealer
- Trapper og mellomgang
- Adkomstveier
- Søppelbrønner

- Sykkelskur
- Gjesteparkeringsplasser
- Tilfluktsrom
- Felles platting ved Larsbråtveien 68 (gnr. 141, bnr. 203)

I tillegg er garasjekonstruksjonen beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211, en del av Fellesanlegget. Hver av Festeeiendommene er tilknyttet én bestemt parkeringsplass i garasjekonstruksjonen, og har eksklusiv bruksrett til denne, se pkt. 3 nedenfor.

Fiberanlegg (internett) og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet, er også en del av Fellesanlegget.

Opplistingen ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Fester har ansvar for vedlikehold av sin egen Festetomt/enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

Da Festetomten, herunder oppført bolig, inngår som en del av en sammenhengende rekkehusbebyggelse, skal deler av vedlikeholdet av bebyggelsen på Festetomten utføres av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold er nærmere regulert i pkt. 2.2. I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg som benyttes av Fester, og dette regulert nærmere i pkt. 2.3. Denne plikten er også fastsatt i delingserklæring av 11. juli 1973, se dokumentnummer 1973/13293/105 i grunnboken.

2.2. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold av bebyggelsen på Festetomten

Samvirkeforetaket har rett og plikt til å bekoste forsvarlig vedlikehold av utvendig del av bebyggelsen på Festetomten («Fellesbebyggelse»), herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner. Denne plikten skal også vedtektsfestes i Samvirkeforetakets vedtekter, hvor også det enkelte medlems plikt til å bidra økonomiske til felles vedlikehold er fastsatt.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på Fellesbebyggelsen forebygges, og slik at festerne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Samvirkeforetaket plikter også å holde Fellesbebyggelsen forsikret.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesbebyggelsen i samsvar med dette punkt 2.2, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.3. Samvirkeforetakets plikt til drift og vedlikehold av Fellesanlegg

Samvirkeforetaket har plikt til å drifte og vedlikeholde Fellesanlegg på Felleseiendommen, som brukerne av Festeeiendommene, herunder Festetomten, har nytte av. Hva som menes med Fellesanlegg fremgår av punkt 2.1 ovenfor.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesanlegget i samsvar med dette punkt 2.3, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Fester kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.4. Øvrige begrensninger i Festers råderett

I tillegg til de begrensninger som er nevnt i pkt. 2.1 og 2.2 ovenfor, gjelder følgende for Festers rådighet over Festetomten, samt retten til å benytte Fellesanlegg:

- All påbygging og fasadeendring skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket.
- Fellesanlegg kan kun brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Festetomten og Fellesanlegg må ikke brukes slik at andre festere/medlemmer påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Tiltak som kan medføre risiko for skade eller ulempe som nevnt, skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket før ev. iverksettelse.
- Fester plikter å overholde ev. ordensregler for bruk av de 30 festetomtene og fellesanlegget som fastsettes av Samvirkeforetaket.

3. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS [OG BALKONG/-UTEAREAL]

Fester har en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte parkeringsplass med nummer [X], som ligger i garasjebygg som eies av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen vedlikeholdes av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen ligger helt eller delvis på enkelte av Festeeiendommene.

I tillegg har fester en eksklusiv og evigvarende bruksrett til [AREAL/KONSTRUKSJON E.L.], som ligger på Felleseiendommen.

4. VIDEREFØRING AV FESTERS PLIKTER VED INNLØSNING

Ved eventuell fremtidig innløsning av Festetomten, skal Partenes rettigheter og forpliktelser etter Festekontrakten inkl. de tillegg som følger av denne tilleggsavtalen, videreføres. Dette skal skje ved tinglysing av erklæringer om disse rettighetene på hver av Festetomtens og Felleseiendommens grunnboksblad.

Nevnte tinglyste erklæringer kan slettes dersom Festeeiendommene, herunder Festeeiendommer som er blitt innløst, innlemmes i et eierseksjonssameie, borettslag eller annet boligsameie.

Partene er enige om at avsnittene ovenfor utgjør en del av innløsningsvilkårene ved ev. innløsning av Festetomten, jf. tomtefesteloven § 37 annet ledd. Dette er ikke til hinder for at det kan avtales eller fastsettes andre innløsningsvilkår i tillegg.

5. FESTETID

Fra og med 1. juli 2025, løper festet uten tidsavgrensning.

6. NY FESTEAVGIFT

Ny festeavgift fra og med 1. juli 2025 er kr 1 000 per år. Festeavgiften skal reguleres den 1. januar hvert år, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Første regulering skal finne sted 1. januar 2026, med indekstallet per juli 2025 som utgangspunkt.

7. PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Som sikkerhet for (i) Festers betaling av festeavgift, og (ii) Festers forpliktelser som medlem av Samvirkeforetaket, herunder innbetaling av innskudd og medlemskontingent (andel felleskostnader), stiller Fester (pantsetter) pant i sin festerett (panteobjektet) til fordel for Samvirkeforetaket (panthaver). Pantekravet er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025, men likevel ikke mer enn 10 % oppjustering per år.

8. PÅLEGG OM SALG AV FESTERETTEN

Hvis Fester, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder Festekontrakten, kan Samvirkeforetaket pålegge Fester å selge sin festerett, og samtidig overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

9. FORHOLDET TIL OPPRINNELIG FESTEKONTRAKT

Den opprinnelige Festekontrakten gjelder så langt den ikke er i motstrid med bestemmelser i herværende kontraktstillegg. Ved ev. motstrid går bestemmelsene i kontraktstillegget foran.

10. TINGLYSING

Dette kontraktstillegget skal tinglyses på Festetomtens grunnboksblad, som et tillegg til opprinnelig Festekontrakt.

Bortfester dekker kostnaden til tinglysing.

***

Sted/dato:

For Fester, [NAVN]:

For Bortfester, Sankthansfjellet Tomteselskap AS:

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 402 **Selskapsnavn:** SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

Organisasjonsnummer: 950509198
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Tveten gård, Stenersens Festsal..

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Michael Winnem fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitne ble Solfrid Kolby foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppdatering av vedtekter for å formalisere dagens praksis

Sankthansfjellet Tomteselskap (selskapet) har siden 70-tallet vært organisert i en hybrideierform som ble etablert før eierseksjonsloven eksisterte. Denne organiseringen har over tid vist seg å være utfordrende av flere grunner:

1. Eierstrukturen er uoversiktlig og skaper usikkerhet for eiere, eiendomsmeglere, banker og andre involverte parter

2. Det er uklarhet knyttet til vedlikeholdsansvar for boligmassen

3. Styrets fullmakter og ansvarsområder fremstår som uklare

4. Dagens organisering er ikke i samsvar med moderne lovverk for boligfellesskap

I praksis har selskapet de siste 10+ årene vært drevet som et eierseksjonssameie. Styret har derfor, i samarbeid med advokatfirmaet CMS-Kluge, vurdert mulighetene for å formelt omdanne selskapet til et borettslag eller eierseksjonssameie. Dessverre fikk vi avslag fra departementet på å gjennomføre omdanningen uten at det skulle utløse skatt og avgifter, noe som gjorde at kostnadene ble alt for høye til at en slik prosess kunne gjennomføres.

Som beste alternativ foreslår styret derfor å revidere vedtektene slik at de formaliserer dagens praksis og blir så like et eierseksjonssameie som mulig. Dette vil i styrets oppfatning ikke endre hvordan selskapet drives i det daglige, men vil gi et klarere juridisk rammeverk for alle involverte parter.

De foreslåtte endringene vil:

· Klargjøre eierstrukturen både internt og for eksterne parter

· Tydeliggjøre ansvaret for ytre vedlikehold av boligmassen

· Etablere tydeligere prosesser ved eierskifte

· Gi bedre muligheter for opptak av felles lån ved behov for større vedlikeholdsarbeider

· Potensielt øke markedsverdien av boligene ved salg gjennom å skape større forutsigbarhet

· Sikre at festekontraktene blir evigvarende, noe som fjerner usikkerhet ved salg

Denne saken må ses i sammenheng med sak 2 om innføring av nytt tillegg til festekontrakten, da begge er nødvendige for å oppnå en helhetlig oppstramming av boligselskapets juridiske struktur.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner endringene i vedtektene som foreslått av styret.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig ved håndsopprekning med tillegg av de endringene som ble gjort i årsmøte.**

8. Godkjenning av mal til nytt tillegg til festekontrakten

Som en nødvendig del av oppstrammingen av boligselskapets juridiske struktur, må det innføres et tillegg til de eksisterende festekontraktene. Dette tillegget vil tydeliggjøre ansvarsforholdet mellom Sankthansfjellet Tomteselskap og den enkelte boligeier.

Tillegget til festekontrakten vil blant annet:

· Formalisere det ytre vedlikeholdsansvaret for boligmassen

· Sikre at festekontraktene blir evigvarende

· Klargjøre sammenhengen mellom festerett, boligeie og medlemskap i tomteselskapet

· Tydeliggjøre rettigheter og plikter for både selskapet og den enkelte boligeier

Årsmøtet skal stemme over om vi som selskap ønsker et slikt tillegg, og om vi godkjenner den foreslåtte malen. Dersom malen godkjennes, vil det etter årsmøtet bli utarbeidet individuelle kontrakter for hver enhet som den enkelte eier må signere.

Dette tiltaket, sammen med vedtektsendringene i sak 1, vil skape et klarere juridisk rammeverk som gjenspeiler hvordan selskapet faktisk har vært drevet de siste 10+ årene. Det vil ikke medføre praktiske endringer i driften av selskapet, men vil formalisere dagens praksis og fjerne uklarheter som har skapt utfordringer for både beboere, styret og eksterne parter.

Styrets innstilling
Merk: Behandling av sak 2 forutsetter at sak 1 om endring av vedtekter er godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner malen til nytt tillegg til festekontrakten.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Navneendring fra Sankthansfjellet Tomteselskap til Larsbråten Boligsamvirke SA

Styret foreslår å endre boligselskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke".

Navneendringen foreslås av to hovedgrunner:

- Det nye navnet vil reflektere den reelle selskapsformen vår som er er samvirkeforetak. Betegnelsen "Tomteselskap" gir et misvisende inntrykk av selskapets faktiske funksjon og virksomhet, som primært er å forvalte boligene og fellesområdene for beboerne.
- Det nåværende navnet skaper ofte forvirring med naboselskapet "Sankthansfjellet Borettslag". Dette har medført praktiske utfordringer med feilsendt post, misforståelser ved henvendelser fra eksterne aktører, og

forvirring for potensielle boligkjøpere. Et tydeligere navneskille vil gjøre det enklere for alle parter å identifisere riktig boligselskap.

Navneendringen vil være en naturlig del av den pågående prosessen med å formalisere og tydeliggjøre boligselskapets struktur, som beskrevet i sak 7 og 8. Det nye navnet "Larsbråten Boligsamvirke" har en lokal forankring og vil samtidig gi en korrekt beskrivelse av selskapsformen.

Ved godkjenning av navneendringen vil styret sørge for nødvendige registreringer i Brønnøysundregistrene og informere relevante instanser om det nye navnet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner endring av selskapets navn fra "Sankthansfjellet Tomteselskap" til "Larsbråten Boligsamvirke SA". Selskapets navn endres i vedtektene og i festekontraktsmalen hvis den ble godkjent. Styret gis videre fullmakter til å gjennomføre de nødvendige formaliteter for å registrere navneendringen.

✓ **Vedtatt. 20 stemmer for.**

10. Utvidelse av sykkelparkeringen til kun å gjelde sykler.

Fremmet av: Per Olav Løvland

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hele arealet av det eksisterende skuret skal dedikeres til parkering for sykler. Dette innebærer at eventuell tidligere tiltenkt eller benyttet plass for motorsykler nå omdisponeres til sykkelparkering. Løsningen med A-stativer utvides til å gjelde hele skuret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det etableres eget oppmerket felt/skilt for MC-parkering på p-plassen nærmest skuret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Isak Eriksen Bjørn

Følgende stilte til valg:
Isak Eriksen Bjørn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Sande

Følgende stilte til valg:
Øystein Sande

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Løvdal

Følgende stilte til valg:
Per Olav Løvdal

12. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Andresen
Magnus Liljeblad

Følgende stilte til valg:
Erlend Andresen
Magnus Liljeblad

Signert digitalt 04.06.25: møteleder Michael Winnem/s/ - protokollvitne Solfrid Kolby/s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
LARSBRÅTVEIEN 66

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525136
8937765

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 202

Vi viser til bestilling av 20260118 for LARSBRÅTVEIEN 66.

GNR. 141 BNR. 202

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.07.1973.

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

56 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

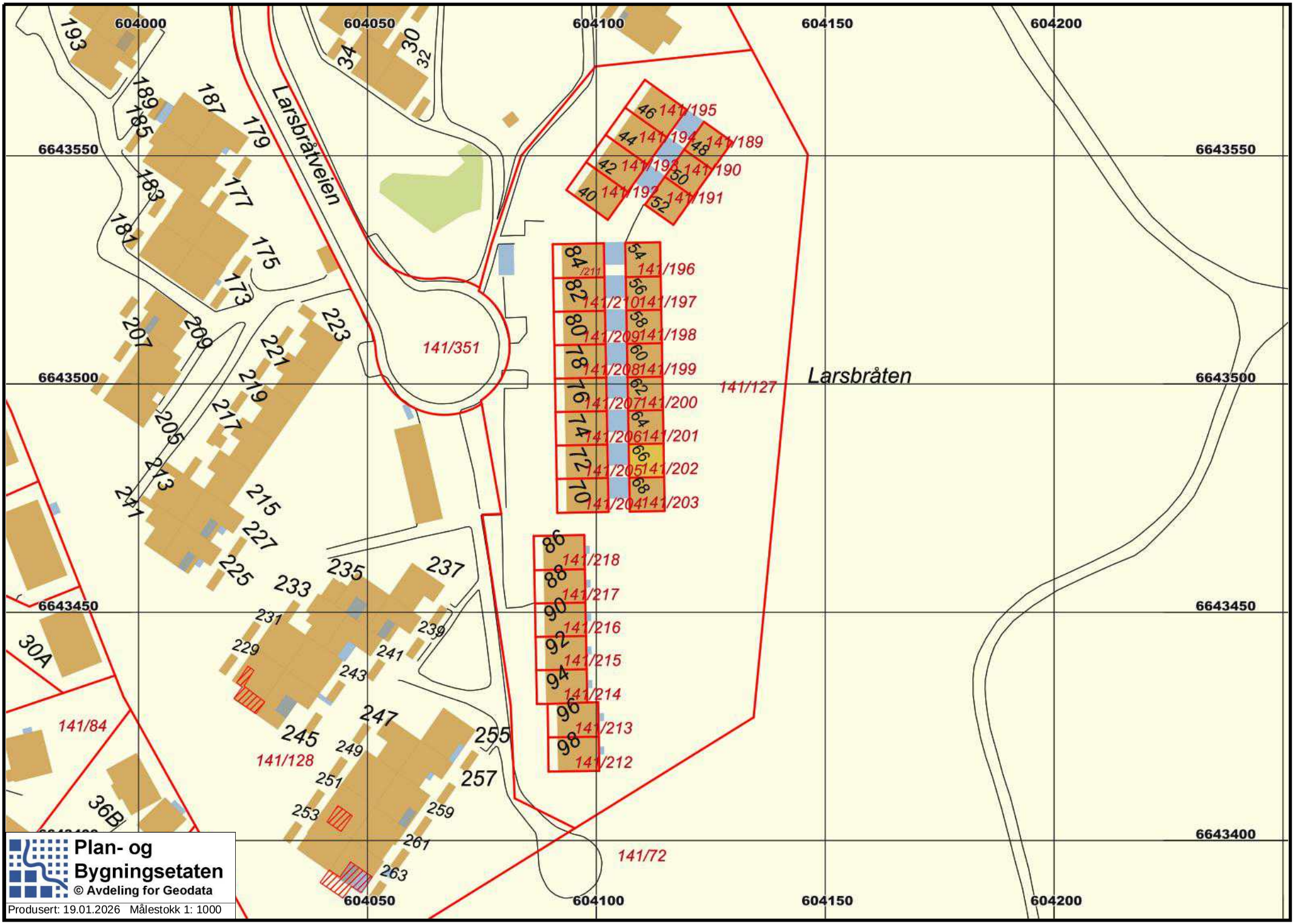
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604000
604050
604100
604150
604200
6643550
6643500
6643450
6643400
Larsbråtveien
Larsbråten
141/351
141/127
141/72
141/84
141/128
141/195
141/194
141/193
141/192
141/189
141/190
141/191
141/196
141/210
141/197
141/209
141/198
141/208
141/199
141/207
141/200
141/206
141/201
141/205
141/202
141/204
141/203
141/218
141/217
141/216
141/215
141/214
141/213
141/212
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.01.2026 Målestokk 1: 1000

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 141 Bnr.: 127 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:07.01.2026 kl. 17.05

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

912572-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 189 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 190 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 191 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 192 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 193 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 194 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 195 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 196 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 197 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 198 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 199 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 200 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 201 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 202 IDEELL: 1/30 KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 203 IDEELL: 1/30

KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 204
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 205
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 206
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 207
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 208
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 209
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 210
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 211
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 212
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 213
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 214
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 215
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 216
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 217
IDEELL: 1/30
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 218
IDEELL: 1/30

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1973/15862-1/105 30.03.1973	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Korrekt tinglysingsdato er 30.08.1973 iht. gammel grunnbok og pantebokskopi GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1973/13293-1/105 13.07.1973	BEST. OM ADKOMSTRETT Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal Med flere bestemmelser
1986/78635-1/105 02.12.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1970/14372-1/105 28.08.1970	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 72
1973/13410-1/105 17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 189
1973/13411-1/105 17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 190
1973/13412-1/105 17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 191

1973/13413-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 192

1973/13414-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 193

1973/13415-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 194

1973/13416-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 195

1973/13417-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 196

1973/13418-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 197

1973/13419-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 198

1973/13420-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 199

1973/13421-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 200

1973/13422-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 201

1973/13423-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 202

1973/13424-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 203

1973/13425-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 204

1973/13426-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 205

1973/13427-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 206

1973/13428-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 207

1973/13429-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 208

1973/13430-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 209

1973/13431-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 210

1973/13432-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 211

1973/13433-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 212

1973/13434-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 213

1973/13435-1/105 17.07.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 214

1973/13436-1/105	17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 215
1973/13438-1/105	17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 217
1973/13439-1/105	17.07.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 218
1974/21401-1/105	01.11.1974	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 245
1974/21402-1/105	01.11.1974	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 241
1990/34243-1/105	07.06.1990	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/39089-1/105	28.06.1990	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 242 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 243 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 244

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeeiendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. En eller flere personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeeiendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeeiendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15 000, fordelt på 30 andeler á kr 500 fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

§ 5 Styret

Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året.

Det velges først styreleder dersom hen står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Samvirkeforetaket tegnes av styreleder. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6 Overføring av andeler

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeeiendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/ medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.
- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel har én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre noe annet følger av stemmereglene i eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gis anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkelova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte

§ 9 Oppløsning

Ved oppløsning har Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle festere av Festeeiendommene plikter å være medlem i Samvirkeforetaket, har medlemmene ikke adgang til å melde seg ut av Samvirkeforetaket, uten at tilhørende festerett samtidig selges. Behovet for at alle festerne er medlem i Samvirkeforetaket, og motsatt; at alle medlemmene også er festere, er å anse som en tungtveiende, saklig grunn til å fastsette skranker for adgangen til å tre ut av Samvirkeforetaket, jf. samvirkeloven § 22.

Hvis en fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11 Forholdet til lovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirkelova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeeiendommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes styret.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmepumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 52, 54, 68 og 98, hengende over Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmepumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.
- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke.

- Strømuttak i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.
- Det medlem som ønsker å felle et tre på Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle medlemmer får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for Samvirkeforetakets medlemmer før trefellingen utføres.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 2.2.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.141, bnr.210, Larsbråtveien 82, Oslo 6.

Journalnr.
70/1634

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26.4.1974.

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Finn E. Karlsen, Larsbråtveien 82, Oslo 6.

Byggemelder

Ansvarshavende
Ark.ene Cappelen og Rodahl, Jac. Aallsgate 28, Oslo 3.
Siv.ing. Trygve Postmyr, Fuglehauggaten 10, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

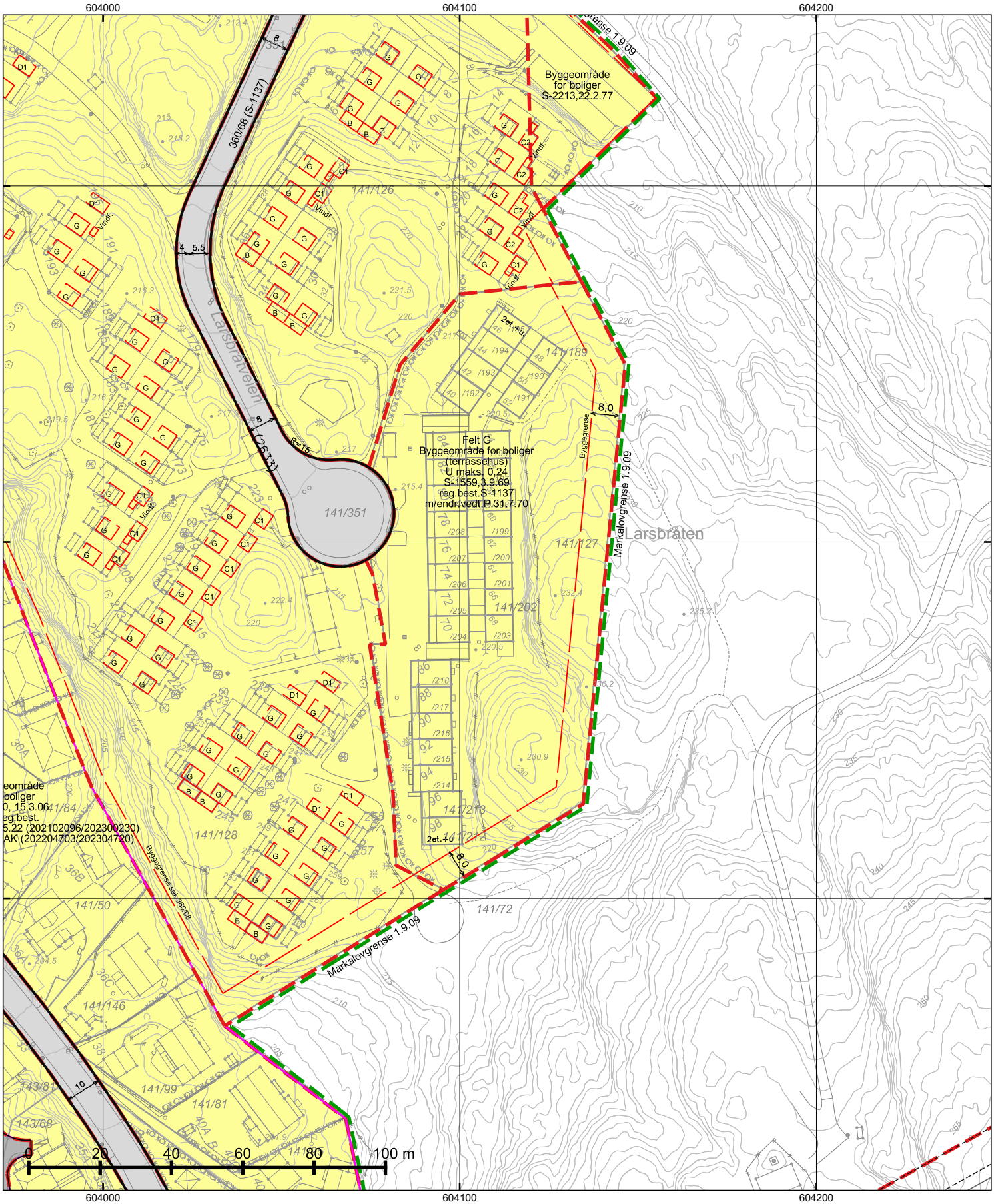
OVL

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

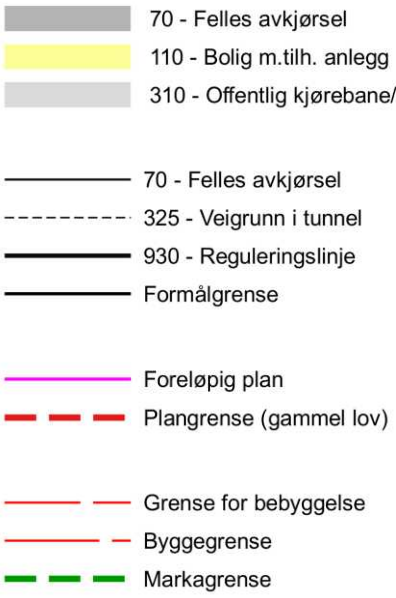
PlottID/Best.nr: 151789/ 86525136
Adresse: Larsbråtveien 66
Gnr/Bnr: 141/202

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151789/86525136
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



Oslo

S-1559

Endret begrensning av reguleringsplan og endring av regulerings- bestemmelser for del av 141/72, felt G, Haugerud. (Justering av skoggrensen og plassering av terrassehus).

Vedtaksdato: 03.09.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901401
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Finner ikke Endr.vedt.31.7.70 - 9/6-95 ae
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsplan for Haugerud, gnr. 141 samt deler av Hellerud, gnr. 143 og Tveten gnr. 140.
(Endringene gjelder pkt.5, felt G)

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød stiplet strek og inndelt i felter med bokstavbetegnelsen A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, S og T. Offentlige veier er vist med gult, turveier med grønt og forstadsbane med fiolett.

§ 2. Felt A reguleres til tomt for skole med idrettsplass.

§ 3. Felt B reguleres til tomt for daghjem.

§ 4. Felt C reguleres til tomt for trygdebolig i to etasjer og til nærhetsbutikk med parkeringsplass. I forbindelse med nærhetsbutikken skal det skaffes oppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m2 gulv til bruk for forretningens eget behov. Parkeringsplassen skal gi plass til annen trafikk med i alt 250 bilplasser.

§ 5. Felt D, E, F, G, H og M reguleres til boligbebyggelse slik:
- Felt D rekkehus: maks. 2 etasjer. U maks. 0,4. "U" betyr utnyttelsesgrad, dvs. brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal.
- Felt E åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer og barnehage samt et parkeringshus i to etasjer. U maks. 0,5.
- Felt F høyhus i maks. 12 . etasjer og kjeller over terreng.
- Felt G atriumhus i maks. 2 etasjer. På sydøstre del av felt G kan oppføres et terrassehus i maks. 2 etasjer + under etasje. U. maks. 0,24.
- Felt H en/tomannsboliger i maks. to etasjer. U. maks. 0,15.
- Felt M eneboliger i maks. 2 etasjer. U. maks 0,12.

Det skal innefor de enkelte felter skaffes biloppstillingsplass tilsvarende 1,5 bil pr. leilighet.

§ 6. Felt I reguleres til biloppstillingsplasser eventuelt i flere plan til bruk for offentlig turparkering samt til supplering av behovet for feltene E og F.

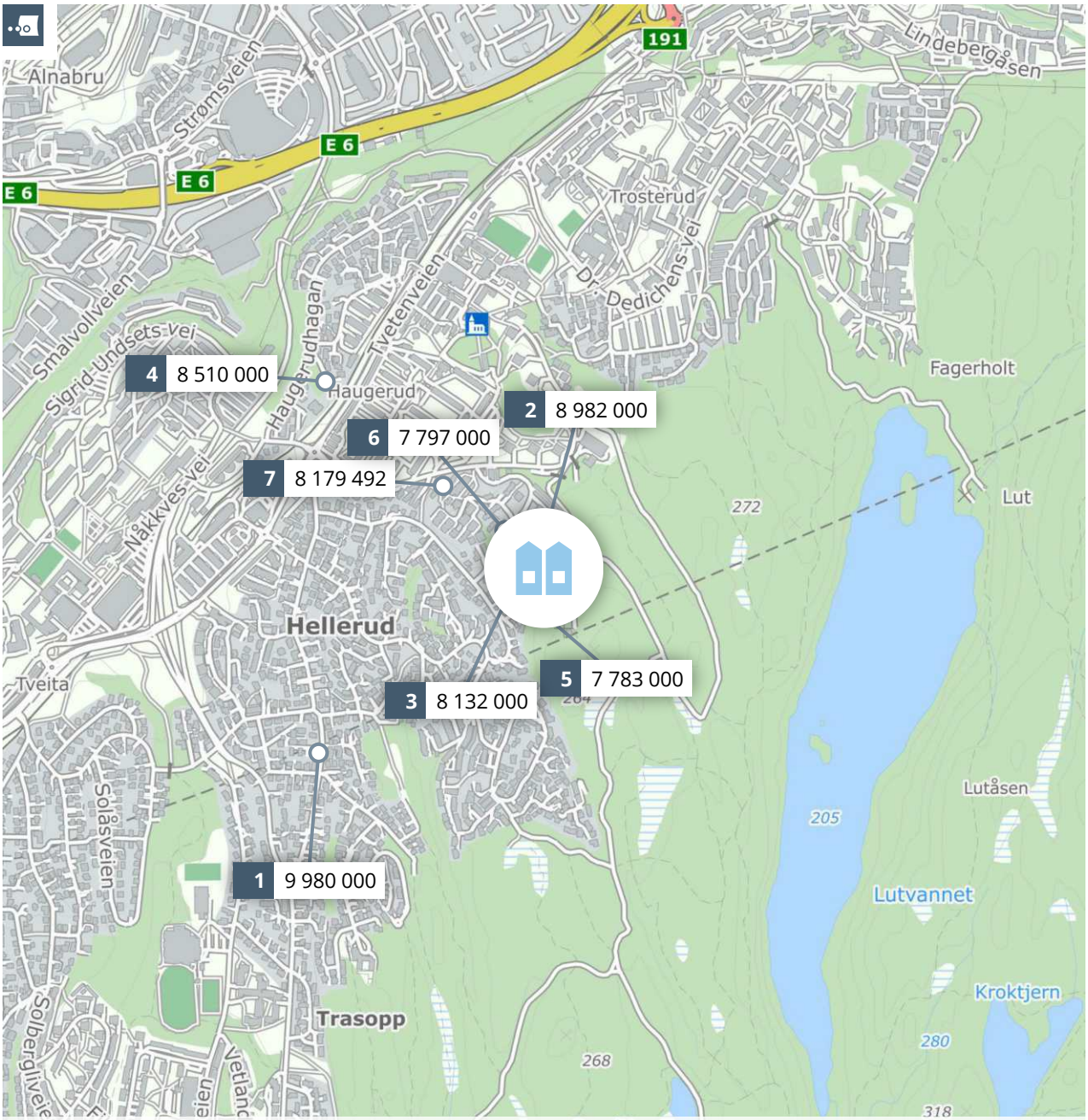
§ 7. Felt L reguleres til industri med utnyttelsesgrad maks. 0,8.
Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Forprosjekt som også angir anvendelsen, må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m og største takhøyde ikke 13 m over terreng.
Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m.
Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn.
Det skal være vist 1 biloppstillingsplass pr. 100 gulvm. for industri og 1 plass pr. 200 gulvm. for lager, eller 1 biloppstillingsplass pr. 4 ansatte. For kontorlokaler skal det være vist en biloppstillingsplass pr. 50 gulvm.
I industristrøk er det ikke tillatt å innrede butikker, fryseboksanlegg o.lign.
Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler som hører til industribedriften.

§ 8. Feltene S og T reguleres til offentlige formål.

§ 9. Før innsendelse av byggemelding må det foreligge
a) godkjent bebyggelsesplan
b) godkjent plan i 1:500 for alle utendørsanlegg så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, oppholdsplasser, interne veier, tørkestativ, søppelkasser o.l. samt for planering, terrassering og beplantning, jfr. bygningsvedtektenes paragraf 149. Planen forelegges byplanrådet til uttalelse før den behandles av bygningsrådet.

Bebyggelsesplan for felt F forelegges bystyret.

§ 10. Forskjellige bestemmelser:
a) Bebyggelsen skal holdes innenfor de ytre byggelinjer som er vist på de forskjellige felter.
b) Gjerder eller annen form for grensemerker tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet som også kan kreve oppsatt gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det.
c) Det skal være fri ferdsel over sammenhengende åpne arealer som er regulert til boligblokkbebyggelse.
d) Hver boligblokk skal ha fellesantenne for fjernsyn og radio.
e) Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse vedtekter.
f) Unntak fra disse vedtekter kan tillates av byplanrådet med hjemmel i bygningsloven.



Meglers verdivurdering

LARSBRÅTVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 23.01.2026

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: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Larsbråtveien 66, 0674 OSLO

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1973

GNR 141 BNR 202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LARSBRÅTEN

Verdivurdert til

7 200 000

42 000	7 242 000	51 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	6 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						56 m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 200
Formue	36 330
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudveien 37 B 144 m² 2007 2 575 m² 3 sov	03.11.2025	9 980 000	**9 980 000**	0	9 980 000	**69 306**
2	Larsbråtveien 20 178 m² 1973 15,7 daa 5 sov	31.07.2025	8 990 000	**8 900 000**	82 000	8 982 000	**50 461**
3	Larsbråtveien 245 121 m² 1971 56,4 daa 4 sov	06.06.2025	8 200 000	**8 050 000**	82 000	8 132 000	**67 207**
4	Haugerudhagan 17 E 148 m² 1997 1 348 m² 3 sov	19.08.2025	8 250 000	**8 510 000**	0	8 510 000	**57 500**
5	Larsbråtveien 261 116 m² 1971 56,4 daa 3 sov	02.06.2025	7 900 000	**7 700 000**	83 000	7 783 000	**67 095**
6	Larsbråtveien 189 132 m² 1971 56,4 daa 4 sov	08.10.2024	6 890 000	**7 700 000**	97 000	7 797 000	**59 068**
7	Larsbråtveien 7 121 m² 1971 56,4 daa 3 sov	24.09.2025	7 900 000	**8 100 000**	79 492	8 179 492	**67 599**

Rekkehus med attraktiv beliggenhet og gjennomtenkt planløsning over flere plan. Boligen har et pent inngangsparti med overbygg og en lys entré med varmekabler i gulv og god garderobeplass. I underetasjen finnes praktisk vaskerom med wc, et innredet disponibelt rom benyttet som TV-stue (ikke godkjent for varig opphold) samt romslig bod med gode lagringsmuligheter.

Stuen er lys og romslig med peis, store vestvendte vindusflater og utgang til en solrik terrasse på ca. 21 kvm med hyggelig utsikt. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt med integrerte hvitevarer og god plass til spisebord, samt utgang til østvendt terrasse og videre adkomst til uteareal.

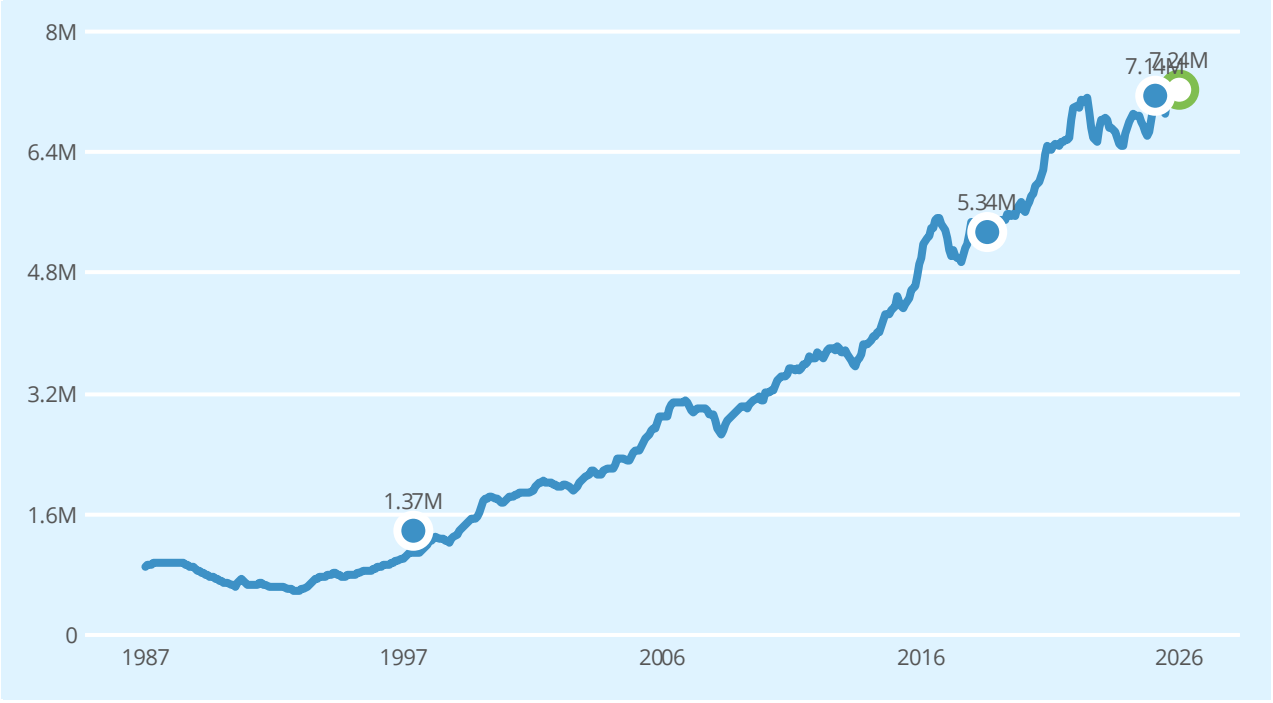
I øvre etasjer finner man gang med fransk balkong, delikat flislagt bad og separat wc – begge pusset opp i 2019 av fagfolk. Boligen har tre gode soverom samlet i øverste etasje, alle med garderobeskap og nærhet til bad.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.2025	21.02.2025	02.05.2025	7 150 000	7 100 000	44 000	7 144 000	
12.06.2018	09.11.2018	07.01.2019	5 490 000	5 300 000	36 000	5 336 000	
07.07.1997		07.07.1997	-	1 370 000	-	1 370 000	
04.05.1988		04.05.1988	-	1 150 000	-	1 150 000	2

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

Rekkehus til salgs i LARSBRÅTEN grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i LARSBRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

7.8M

7 773 000 Prisantydning i snitt

7 747 000 Salgspris i snitt

7.7M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 984 LARSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

57 178 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

51 000 Larsbråtveien 66 Totalpris 7 242 000

15862/92

0 AUG. 1973

E r k l æ r i n g.

I forbindelse med at de enkelte boligseksjoner (leiligheter) i bebyggelsen på gnr.141, bnr.127 skal eies enkeltvis, påhviler det de fremtidige eiere og fremfestere av de av gnr.141, bnr.127 utskilte parseller følgende forpliktelser:

1. De respektive eiere av enheter i husgruppen har gjensidig plikt til å respektere ethvert fellesanlegg med derav følgende fordeler og ulemper. Dette gjelder alle anlegg som er nødvendig nå og i fremtiden, bl.a. fremføring av strøm- og telefonledninger, befestigelse for antenner, gatebelysning, utvendige tappekraner for vann o.l.. Vedlikehold og fornyelse samt drift av slike anlegg skal fordeles forholdsmessig mellom de bruksberettigede.

2. Utvendig maling av husgruppens enheter skal skje under ett, og så ofte det er nødvendig for bygningenes bevarelse og utseende. Beslag i høydesprang mellom to husseksjoner skal vedlikeholdes i fellesskap av de to huseiere som berøres.

3. Hver huseier har plikt til å holde bygning og anlegg forsvarlig forsikret. Fullverdi brann- og vannledningsskade inkl. rørskade og ansvarsforsikring er minste forlangende. Ved skadetilfelle har de respektive eierne gjenoppbygningsplikt - utbedringsplikt så hurtig som mulig. Huseierne har på forlangende oppgaveplikt over løpende forsikringer overfor tomteselskapet.

4. Tilfluktsrom oppført under gnr.141, bnr.194 og 195 kan ikke utleies. Med de to seksjonseieres samtykke kan det dog brukes i forbindelse med fritidsaktiviteter. Tilfluktsrommet må som sådant, når forholdene tilsier det, stilles til samtlige seksjonseieres disposisjon.

Oslo, den 24/8. 1973.
Det samtykkes i tinglysning
for Oslo kommune
Oslo kommune
Bolligsjefen
.....

Oslo, den 24. august 1973.

Sankthansfjellets Tomteselskap A/L
.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130545	07.01.2026	40251177

Ident
1973/15862/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

10 OKT. 1973 18746

Fremfestekontrakt.

Sankthansfjellets Tomteselskap A/L (nedenfor kalt fremfester) som ved festekontrakt av 14/3.1973 med grunneieren Oslo kommune, tinglyst 15/3.73, som dok.nr.5305/1973, har festerett til gnr.141, bnr.127, og grunneierens tillatelse til å fremfeste 30 parseller, fremfester herved av ovennevnte eiendom

gnr. 141, bnr. 202 i Oslo til Inger og Werner Kinn

Fremfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/1.1973.
2. I festeavgift betales årlig kr.80,- som er 1/30 av den avgift fremfesteren betaler til grunneieren.

   For øvrig gjelder for festeavgiftens størrelse og sikkerhet de vilkår som er fastsatt i hovedfestekontrakt mellom fremfester og grunneier.
3. Fester plikter gjennom medlemsskap i Sankthansfjellets Tomteselskap A/L å medvirke til forsvarlig administrasjon av de forpliktelser som påhviler tomteselskapet i egenskap av hovedfester, og bære sin andel av tomteselskapets utgifter.
4. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgift, har fremfesteren pant i festers hus og festerett til gnr.141, bnr. 202 i Oslo.

   Såfremt festeavgiften eller andel av fellesutgifter ikke betales ved forfallstid, er fremfester berettiget til i samsvar med lovgivningen å la pantet selge ved tvangsauksjon.
5. For øvrig skjer fremfestet med de rettigheter og forpliktelser som fremgår av hovedfestekontrakt av 14/3.1973 mellom fremfester og grunneier, tinglyst 15/3.73, med tillegg av 11/7.73, samt erklæring av 24/8.73, tinglyst 30/8.73.
6. I alle forhold vedrørende nåværende og fremtidige forpliktelser festeren har felles med de øvrige festere på gnr.141, bnr.127 overfor grunneieren, skal festeren være ansvarsfri for andres misligholdelser av forpliktelser eller vilkår, såfremt fester har utredet sin 1/30 - en trettidel - av forpliktelsen, eller for sin del overholdt vilkårene.

Oslo, den 8. oktober 1973.

Som fester av
gnr.141, bnr. 202,
Inger Kinn /s/.
Werner Kinn /s/.
.....

Som fremfester:
Sankthansfjellets Tomteselskap A/L
J.A. Bonnevie /s/. Storm Lundberg/s/.
....

Vi bekrefter at underskriverne har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Oslo, den 8. oktober 1973.

T. Grotmol /s/.
.....
advokat

Irene Huse /s/.
.....

Avskriften [illegible] bekreftes
GF

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130544	07.01.2026	40251177

Ident
1973/18746/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130542	07.01.2026	40251177

Ident
2025/487027/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DNB Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955

Pantedokument
Fast eiendom
Original

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. gebyrforskriften

Rekvirentens navn, returadresse	
DNB Bank ASA Depot Trondheim Postboks 4750 7469 TRONDHEIM	
(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.	Ref.nr. (inntil 4 siffer)
009868.39100	

Doknr: 487027 Tinglyst: 02.05.2025
STATENS KARTVERK

DNB25.100.11 1005 Copyright SPAMA 2021.04.28 (v. 2014.07.01)
22.04.2025 14:28 DNB
1655301005

Skal registreres i grunnboken

Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr
Schei, Terje Nils Huus' gate 11, 0482 OSLO	300874.[redacted]

Pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	4.700.000	NOK*fire*syv*null*null*null*null*null*00/100*

Panthaver

Navn	Organisasjonsnr.
DNB Bank ASA	009848.51006
DNB Boligkreditt AS	009856.21551

Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	141	202			

Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses
Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:

a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,
b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)?	☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato: OSLO, 22.4.2025

Pantsetter(ne)s underskrift(er): Terje Schei

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Schei, Terje

Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
Sted, dato OSLO 22-4-25	
1. vitneunderskrift Tom Pedersen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TOM PEDERSEN
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) MALERHAUGVEIEN 34B 0661 OSLO	
2. vitneunderskrift Bente Stav	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver BENTE STAV
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver) HAKOLLVEIEN 44B, 1251 OSLO	
Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.	
Sted, dato	
Ektefelles/Registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
Sted, dato	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 30/4-25
for DNB Eiendom AS
Ida E.T. Sød

Innsender iht. følgebrev/-innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr. 973 152 688

STATENS KARTVERK

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT AV 8. OKTOBER 1973

Rett kopi/Certified Copy
Kurt Sandnes Berg

1. BAKGRUNN

Herværende dokument er et tillegg til festekontrakt av 8. oktober 1973 («Festekontrakten») mellom Sankthansfjellet Tomteselskap SA («Bortfester» eller «Samvirkeforetaket») og fester av gnr. 141, bnr. 202 i Oslo kommune («Fester»), om feste av nevnte eiendom («Festetomten»). Sankthansfjellet Tomteselskap SA har senere byttet navn til Larsbråten Boligsamvirke SA. Fester og Bortfester omtales samlet sammen «Partene».

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). De 30 Festeeiendommene, herunder Festetomten, festes bort fra Samvirkeforetaket til 30 ulike festere.

Fester av Festetomten har plikt til å være medlem av Samvirkeforetaket, og Samvirkeforetaket består kun av de 30 festerne av Festeeiendommene. Festerne/medlemmenes rettigheter og plikter er dels regulert i festekontraktene for den enkelte festeeiendom, og dels i Samvirkeforetakets vedtekter.

Den opprinnelige festekontrakten av 8. oktober 1973 er betegnet som fremfestekontrakt, og Samvirkeforetaket som fremfester, da Felleseiendommen og Festeeiendommene opprinnelig var eid av Oslo kommune. Samvirkeforetaket erverver i 1985 eiendomsretten til Felleseiendommen og alle Festeeiendommene, og opptrer i dag som bortfester av alle Festeeiendommene.

Likelydende kontraktstillegg, med unntak for ev. særskilte rettigheter som ligger til enkelte av festetomtene, er inngått for samtlige av de 30 festeforholdene hvor Samvirkeforetaket er bortfester. Samvirkeforetakets vedtekter er samtidig oppdatert. Formålet med kontraktstilleggene og vedtektsrevisjonen er å klargjøre forpliktelsene for, og forholdet mellom, festerne/medlemmene og Samvirkeforetaket som enhet. I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av Festekontrakten.

2. NÆRMERE OM FESTERS OG SAMVIRKEFORETAKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1. Festers fysiske råderett til Festetomten og omkringliggende arealer

Fester råder i utgangspunktet over Festetomten, herunder oppført bebyggelse, som eier, jf. tomtefesteloven § 16, men med de begrensninger som fremgår av punkt 2 i dette kontraktstillegget.

Videre har Fester rett til å benytte Fellesanlegg på Felleseiendommen. Med Fellesanlegg menes blant annet:

- Grøntarealer
- Trapper og mellomgang
- Adkomstveier

Doknr: 939921 Tinglyst: 13.08.2025
STATENS KARTVERK

Gnr. 141 bnr. 202

STATENS KARTVERK

- Søppelbrønner
- Sykkelskur
- Gjesteparkeringsplasser
- Tilfluktsrom
- Felles platting ved Larsbråtveien 68 (gnr. 141, bnr. 203)

I tillegg er garasjekonstruksjonen beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211, en del av Fellesanlegget. Hver av Festeeiendommene er tilknyttet én bestemt parkeringsplass i garasjekonstruksjonen, og har eksklusiv bruksrett til denne, se pkt. 3 nedenfor.

Fiberanlegg (internett) og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet, er også en del av Fellesanlegget.

Opplistingen ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Fester har ansvar for vedlikehold av sin egen Festetomt/enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

Da Festetomten, herunder oppført bolig, inngår som en del av en sammenhengende rekkehusbebyggelse, skal deler av vedlikeholdet av bebyggelsen på Festetomten utføres av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold er nærmere regulert i pkt. 2.2. I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg som benyttes av Fester, og dette regulert nærmere i pkt. 2.3. Denne plikten er også fastsatt i delingserklæring av 11. juli 1973, se dokumentnummer 1973/13293/105 i grunnboken.

2.2. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold av bebyggelsen på Festetomten

Samvirkeforetaket har rett og plikt til å bekoste forsvarlig vedlikehold av utvendig del av bebyggelsen på Festetomten («Fellesbebyggelse»), herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner. Denne plikten skal også vedtektsfestes i Samvirkeforetakets vedtekter, hvor også det enkelte medlems plikt til å bidra økonomiske til felles vedlikehold er fastsatt.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på Fellesbebyggelsen forebygges, og slik at festerne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Samvirkeforetaket plikter også å holde Fellesbebyggelsen forsikret.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesbebyggelsen i samsvar med dette punkt 2.2, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.3. Samvirkeforetakets plikt til drift og vedlikehold av Fellesanlegg

Samvirkeforetaket har plikt til å drifte og vedlikeholde Fellesanlegg på Felleseiendommen, som brukerne av Festeeiendommene, herunder Festetomten, har nytte av. Hva som menes med Fellesanlegg fremgår av punkt 2.1 ovenfor.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesanlegget i samsvar med dette punkt 2.3, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Fester kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.4. Øvrige begrensninger i Festers råderett

I tillegg til de begrensninger som er nevnt i pkt. 2.1 og 2.2 ovenfor, gjelder følgende for Festers rådighet over Festetomten, samt retten til å benytte Fellesanlegg:

- All påbygging og fasadeendring skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket.
- Fellesanlegg kan kun brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Festetomten og Fellesanlegg må ikke brukes slik at andre festere/medlemmer påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Tiltak som kan medføre risiko for skade eller ulempe som nevnt, skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket før ev. iverksettelse.
- Fester plikter å overholde ev. ordensregler for bruk av de 30 festetomtene og fellesanlegget som fastsettes av Samvirkeforetaket.

3. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS OG BALKONG

Fester har en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte parkeringsplass med nummer 20, som ligger i garasjebygg som eies av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen vedlikeholdes av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen ligger helt eller delvis på enkelte av Festeeiendommene.

I tillegg har fester en eksklusiv og evigvarende bruksrett til balkong vest for festetomten, som ligger over felles mellomgang, som iht. matrikkelen ligger på Felleseiendommen. Balkongen har kun utgang fra bebyggelsen på Festetomten.

4. VIDEREFØRING AV FESTERS PLIKTER VED INNLØSNING

Ved eventuell fremtidig innløsning av Festetomten, skal Partenes rettigheter og forpliktelser etter Festekontrakten inkl. de tillegg som følger av denne tilleggsavtalen, videreføres. Dette skal skje ved tinglysing av erklæringer om disse rettighetene på hver av Festetomtens og Felleseiendommens grunnboksblad.

Nevnte tinglyste erklæringer kan slettes dersom Festeeiendommene, herunder Festeeiendommer som er blitt innløst, innlemmes i et eierseksjonssameie, borettslag eller annet boligsameie.

Partene er enige om at avsnittene ovenfor utgjør en del av innløsningsvilkårene ved ev. innløsning av Festetomten, jf. tomtefesteloven § 37 annet ledd. Dette er ikke til hinder for at det kan avtales eller fastsettes andre innløsningsvilkår i tillegg.

5. FESTETID

Fra og med 1. juli 2025, løper festet uten tidsavgrensning.

6. NY FESTEAVGIFT

Ny festeavgift fra og med 1. juli 2025 er kr 1 000 per år. Festeavgiften skal reguleres den 1. januar hvert år, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Første regulering skal finne sted 1. januar 2026, med indekstallet per juli 2025 som utgangspunkt.

7. PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Som sikkerhet for (i) Festers betaling av festeavgift, og (ii) Festers forpliktelser som medlem av Samvirkeforetaket, herunder innbetaling av innskudd og medlemskontingent (andel felleskostnader), stiller Fester (pantsetter) pant i sin festerett (panteobjektet) til fordel for Samvirkeforetaket (panthaver). Pantekravet er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025, men likevel ikke mer enn 10 % oppjustering per år.

8. PÅLEGG OM SALG AV FESTERETTEN

Hvis Fester, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder Festekontrakten, kan Samvirkeforetaket pålegge Fester å selge sin festerett, og samtidig overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

9. FORHOLDET TIL OPPRINNELIG FESTEKONTRAKT

Den opprinnelige Festekontrakten gjelder så langt den ikke er i motstrid med bestemmelser i herværende kontraktstillegg. Ved ev. motstrid går bestemmelsene i kontraktstillegget foran.

10. TINGLYSING

Dette kontraktstillegget skal tinglyses på Festetomtens grunnboksblad, som et tillegg til opprinnelig Festekontrakt.

Bortfester dekker kostnaden til tinglysing.

***

Sted/dato: OSLO 25.6.25

For Fester:

Terje Schei

Terje Schei

300874 [redacted]

For Bortfester, Larsbråten
Boligsamvirke SA: ORG NR.
950 509 198

Isak Bjørn

Isak Eriksen Bjørn, styreleder

Øystein Sande

ØYSTEIN SANDE, STYREMEDLEM

Husnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer	Hjemmelshaver til festerett	Hjemmelshaver til eiendomsrett
40	141	192	Francisca Alicia San Martin Gonzalez og Bård Nordbø	Larsbråten Boligsamvirke SA
42	141	193	Thale Cecilie Sande Stub og Øystein Sande	Larsbråten Boligsamvirke SA
44	141	194	Odd Emil Wold	Larsbråten Boligsamvirke SA
46	141	195	Elisabeth Hage og Knut Arne Torsnes	Larsbråten Boligsamvirke SA
48	141	189	Stig Magnus Baugstø og Maria Nordbø Baugstø	Larsbråten Boligsamvirke SA
50	141	190	Per Olav Løvdal og Anette Gjervik Hanssen	Larsbråten Boligsamvirke SA
52	141	191	Vidar Rohde Garder og Solfrid Kolby	Larsbråten Boligsamvirke SA
54	141	196	Astrid Bjerke Lund og Lars Andreas Lund	Larsbråten Boligsamvirke SA
56	141	197	Liv Ingeborg Støren	Larsbråten Boligsamvirke SA
58	141	198	Gustaf Magnus Liljeblad	Larsbråten Boligsamvirke SA
60	141	199	Line Lia Slaatsveen	Larsbråten Boligsamvirke SA
62	141	200	Hilde Mikalsen og Fred Habberstad	Larsbråten Boligsamvirke SA
64	141	201	Maja Elman Holmeng og Marius Søfteland Neset	Larsbråten Boligsamvirke SA
66	141	202	Terje Schei	Larsbråten Boligsamvirke SA
68	141	203	Leif Sørensen og Kristin Henriksen	Larsbråten Boligsamvirke SA
70	141	204	Carl-Christian Folge Grimstad og Erika Steinholt Mortensen	Larsbråten Boligsamvirke SA
72	141	205	Adrian Knutsen og Guro Vollan Amundsen	Larsbråten Boligsamvirke SA
74	141	206	Hanna Heibø Modalsli og Erlend Andresen	Larsbråten Boligsamvirke SA
76	141	207	Hilde Sivesindtajet og Børge Fjell	Larsbråten Boligsamvirke SA
78	141	208	Ove Kenneth Nilsen og Roselyn Owusuah Nilsen	Larsbråten Boligsamvirke SA
80	141	209	Jostein Slaastad og Rebecca Aanonsen	Larsbråten Boligsamvirke SA
82	141	210	Synnøve Horsberg og Øyvind Horsberg	Larsbråten Boligsamvirke SA
84	141	211	Aina Irene Dolles Ørn og Isak Eriksen Bjørn	Larsbråten Boligsamvirke SA
86	141	218	Marte Sørgjerd Saltnes og Cato Holter Sogn	Larsbråten Boligsamvirke SA
88	141	217	Gunvor Aasbø og Tim-Oliver Wenski	Larsbråten Boligsamvirke SA
90	141	216	Morten Overwien Sletten og Runa Isabel Øidvin Sletten	Larsbråten Boligsamvirke SA
92	141	215	Jon-Terje Bekken og Eli Marie Solberg	Larsbråten Boligsamvirke SA
94	141	214	Kari Lien	Larsbråten Boligsamvirke SA
96	141	213	Sherina Isabelle Pettersen og Kenneth Aaberg	Larsbråten Boligsamvirke SA
98	141	212	Tara Cherie Catterall og Mona Stene Catterall	Larsbråten Boligsamvirke SA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/939921/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:47

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130543	07.01.2026	40251177

Ident
2025/939921/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130546	07.01.2026	40251177

Ident
1987/36036/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

11. JUNI 87 036036

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP A/L

den grunn som inngår i
gnr. 141
bnr. f.o.m. 189 t.o.m. 218.
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 0,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

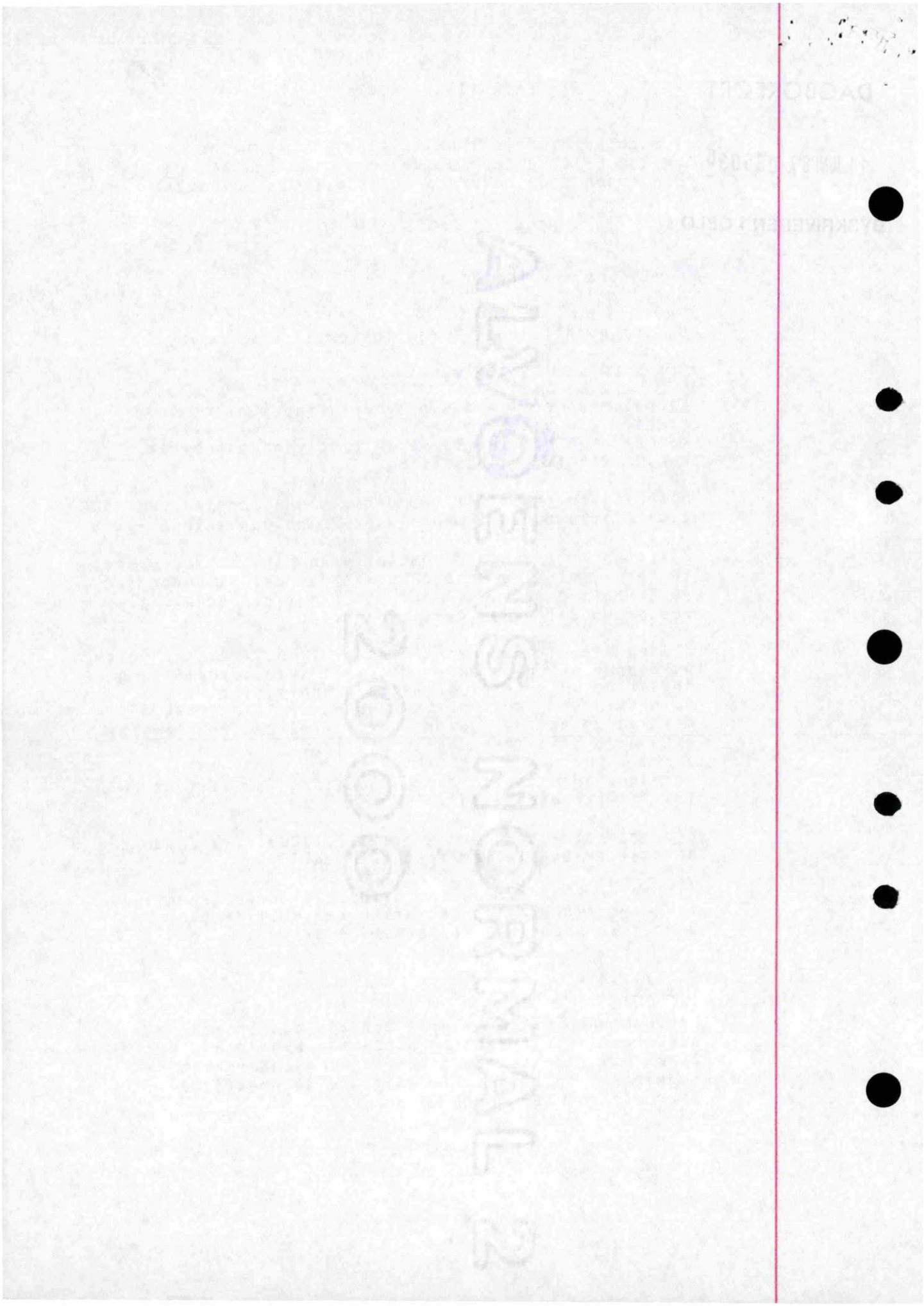
Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.



§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 3/4-87

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP A/L

Torgeir Stovdahl /s/

Eli Astrid Sogård /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.

Oslo, den 3. APRIL 1987

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

RETT AVSKRIFT BEKREFTES:

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M. N. A.

DAGBOKFØRT

11. JUNI 87 036036

BYSKRIVEREN I OSLO

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:
Larsbråtveien 66, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 202 og Gnr. 141, Bnr. 127, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251177

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
