

Olav Kyrres gate 9B



Velkommen til

Olav Kyrres gate 9B



Salgsoppgaven produsert 17. april 2026

Frogner

Attraktiv og gjennomgående 4-roms endeleil med solrik terrasse! 3 soverom. Heis. Peis. Fyring/v.v. inkl. Garasje m/lader

Prisantydning	12 850 000,-
Omkostninger	322 630,-
Totalpris	13 172 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 652,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1978

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Svært attraktiv og innbydende 4-roms endeleilighet i 3. etasje med ettertraktet beliggenhet på Frogner/Skarpsno. Leiligheten er gjennomgående med store vindusflater, delikate farger og materialvalg. Beliggenheten er tilbaketrukket med hyggelig utsyn og svært gode solforhold.

Innholdsrik planløsning som byr på en luftig åpen stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, pent bad og gjestetoalett. Fra stuen har man adkomst til stor og solrik terrasse, ca. kl. 06 til 21 på sommerstid. I tillegg er det tre små luftebalkonger med utgang fra de tre soverommene.

- Peis
- Heisadkomst
- Svært lite innsyn
- Tre gode soverom
- Stort KVIK-kjøkken
- Garasjeplass m/ lader
- Fjernvarme/v.vann inkl.
- Pent bad og gjestetoalett
- Solrik og stor terrasse med gode solforhold og hyggelig utsyn

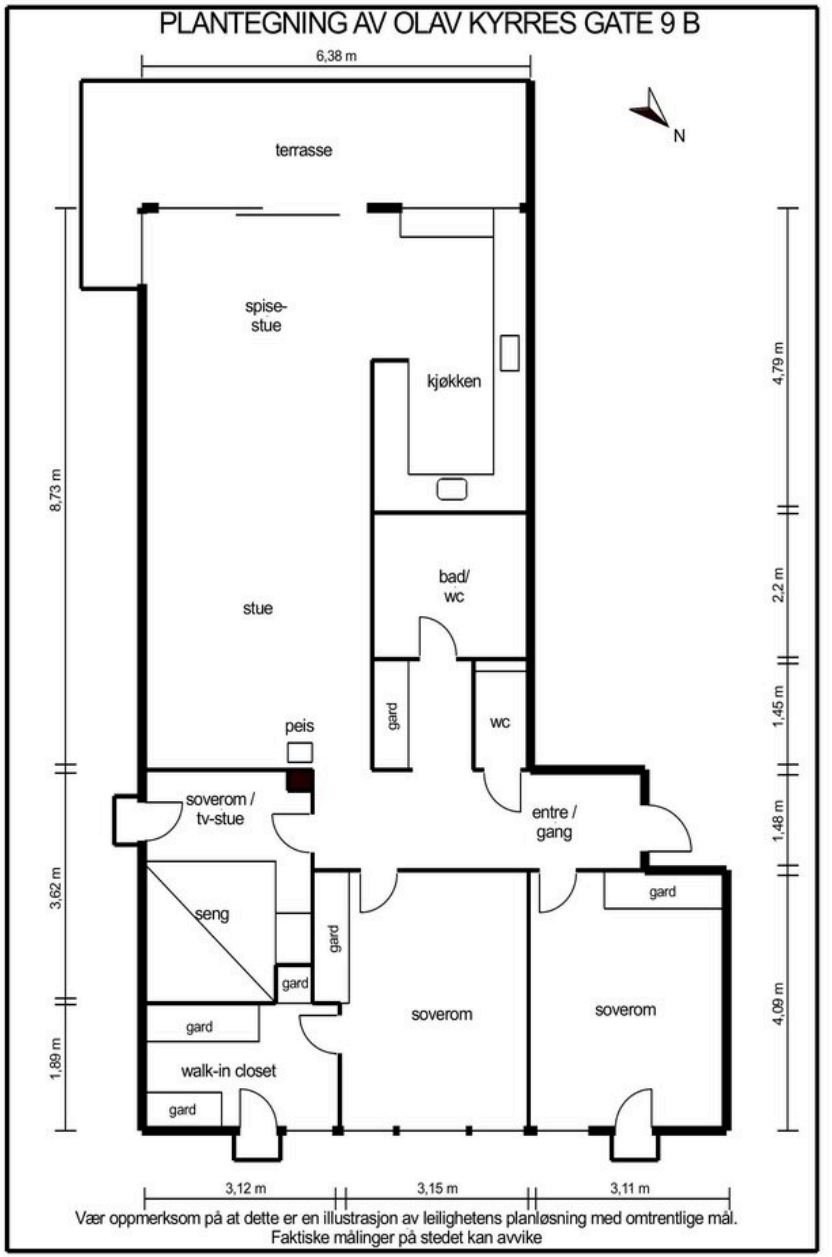
Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré / gang - garderobe, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue - spisestue, walk-in closet, soverom / tv-stue og 2 soverom.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod og skapbod i felles kjølerom.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV OLAV KYRRES GATE 9 B
6,38 m
N
terrasse
spise-
stue
kjøkken
bad/
wc
stue
peis
gard
wc
soverom /
tv-stue
entre /
gang
seng
gard
gard
gard
gard
soverom
soverom
walk-in closet
gard
8,73 m
3,62 m
1,89 m
4,79 m
2,2 m
1,45 m
1,48 m
4,09 m
3,12 m
3,15 m
3,11 m
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike

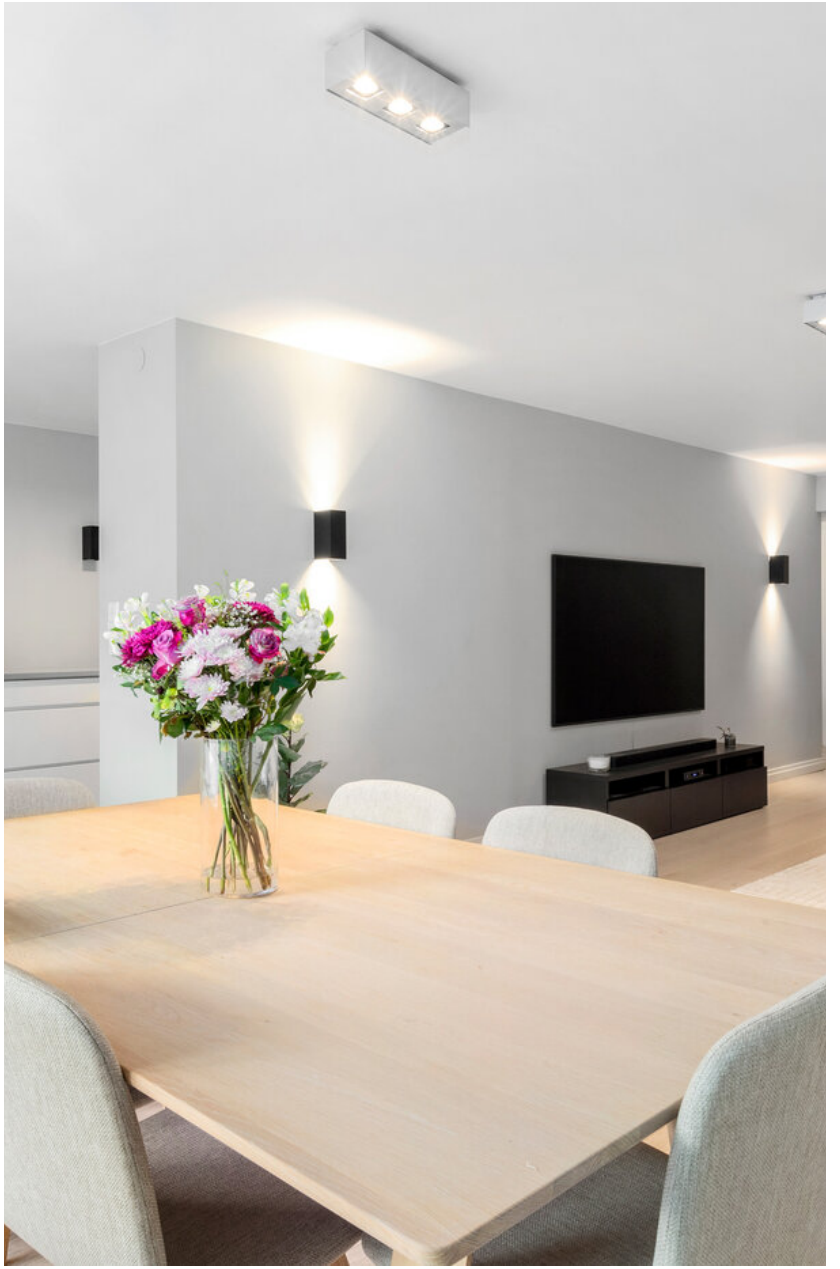




































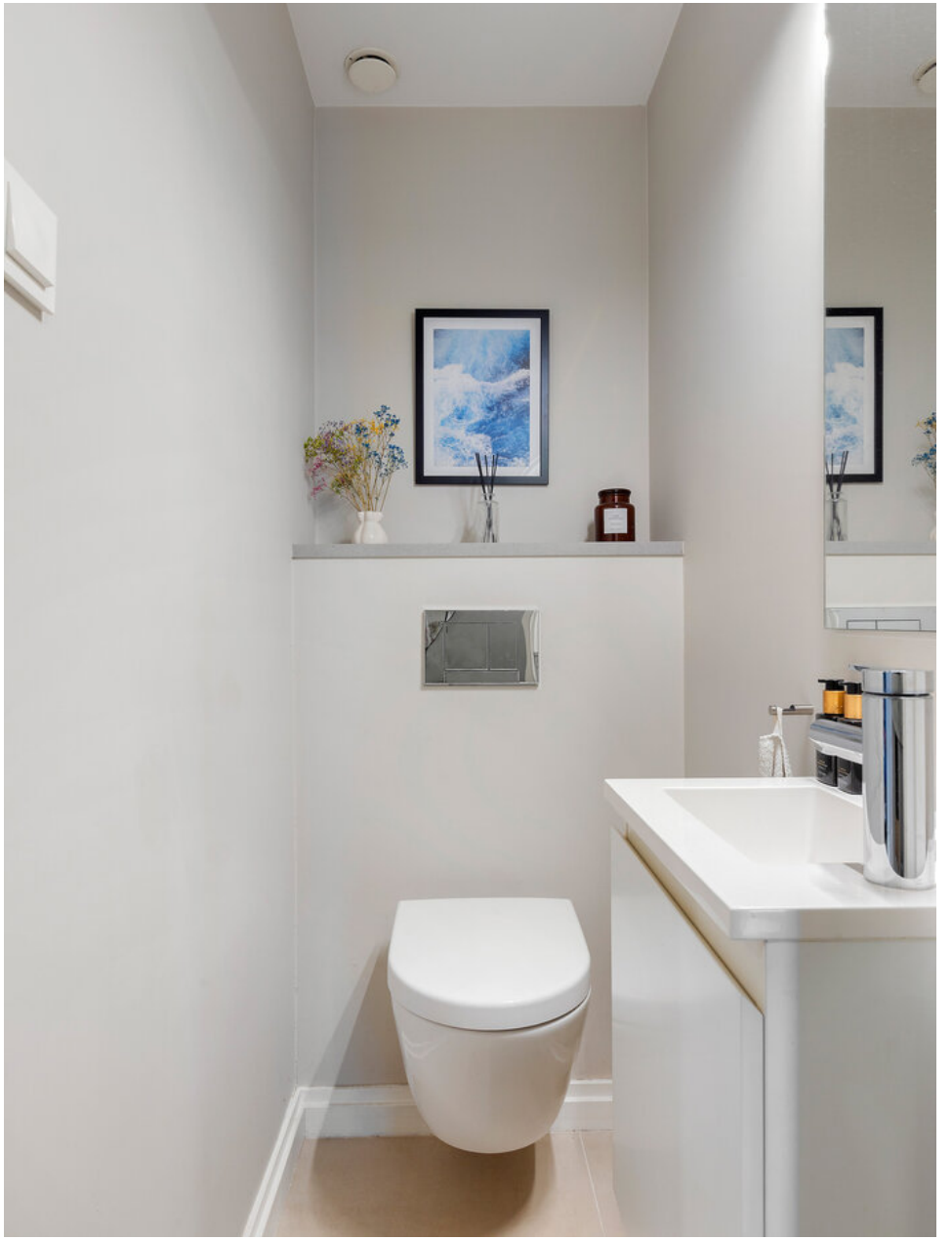







AEG







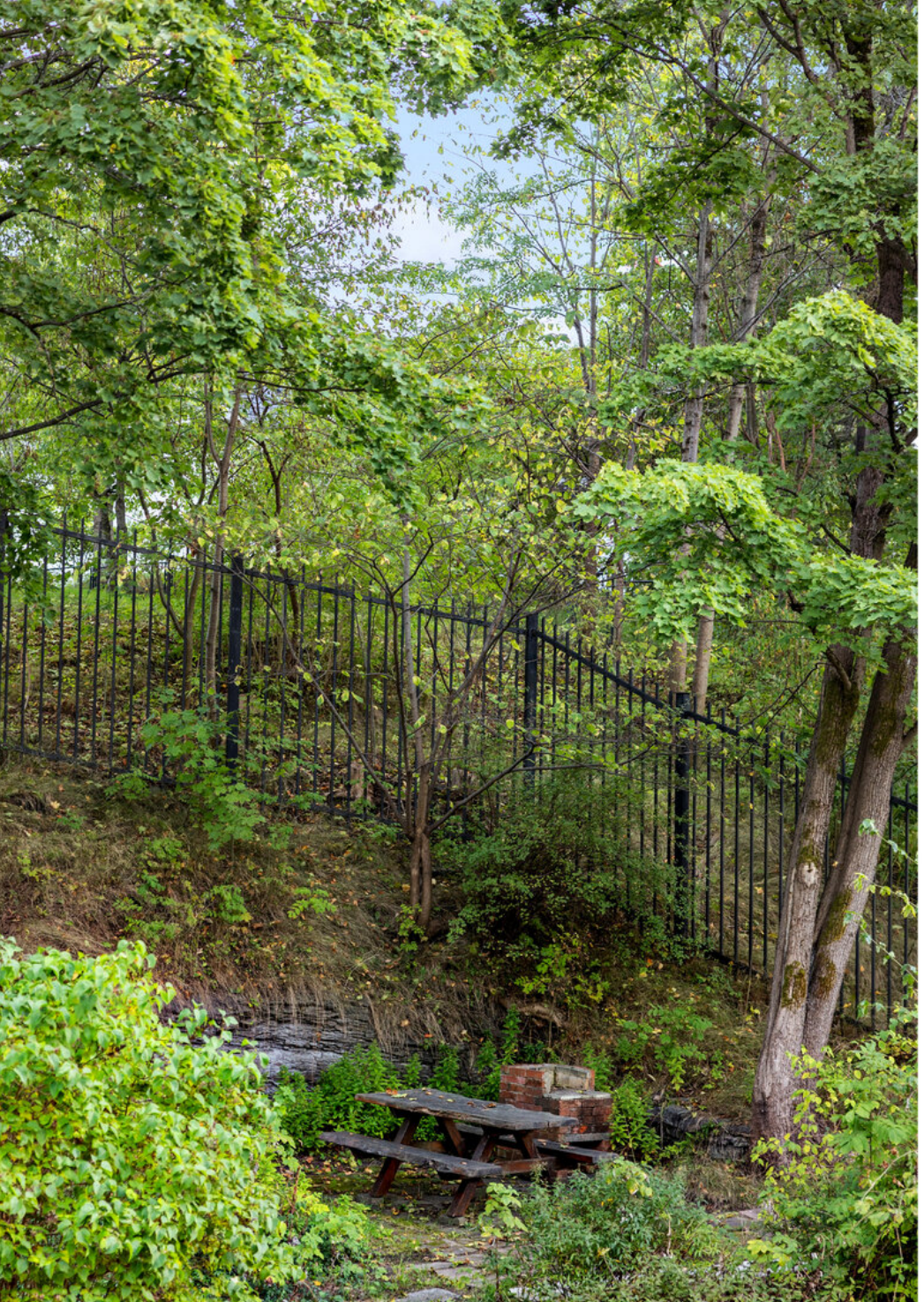



26
25
24
Videobeskyttet område






P
P





Informasjon

Olav Kyrres gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0559/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olav Kyrres gate 9B, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 733, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Andreas Kallestad
Ingvild Nilsson

Kjøpesum og omkostninger
12 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
321 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
322 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
335 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 172 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 185 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré / gang - garderobe, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue - spisestue, walk-in closet, soverom / tv-stue og 2 soverom.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod og skapbod i felles kjølerom.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse ca. 16 m² med utgang fra stue.
3 stk. luftebalkonger med utgang fra soverom, walk-in closet og soverom / tv-stue.
Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i 1. etasje.
Leiligheten disp. 1 skapbod i felles kjølerom i 1. etasje.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Innhold

3. etasje, 109 m² BRA-i: Entré / gang - garderobe, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue - spisestue, walk-in closet, soverom / tv-stue og 2 soverom.
1. etasje, 5 m² BRA-e: Ekstern bod og skapbod i felles kjølerom.

Entré/gang:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré! Entréen har god plass til oppbevaring i egen mellomgang mellom entré og badet. Entréen gir videre adkomst til stuen og boligens 3 soverom.

Stue/spisestue:
Stor og lys stue/spisestue med utgang til boligens romslige terrasse. Stuen lar seg lett møblere etter ønske og man får fint plass til en stor sittegruppe samt et stort spisebord som skaper en naturlig soneinndeling. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig belysning i hele stuen, samt et hjørnevindu for ekstra lysinnslipp og utsikt til frodige omgivelser. Leiligheten ligger høyt og fritt som gir en flott utsikt med minimalt innsyn fra naboer.

Terrasse:
Boligens terrasse med utgang fra stuen/spisestuen er på hele 16 m² og strekker seg rundt hjørnet på leiligheten. På terrassen er det god plass til utemøblement som stoler/sofa og utebord, noe som gjør terrassen til en fantastisk forlengelse av stuen på solfylte dager og et perfekt sted å nyte middagen utendørs.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra KVIK med hvite, glatte folierte fronter og kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Waterguard under benk. Gaggenau stekeovn, siemens micro, asko oppvaskmaskin fra 2025 og onstructa kjøl og frys. Pop-up kullfilter avtrekksvifte nedfelt i benkeplaten ved induksjon platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med spisebenk som del av benkeplaten.

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2014 og består av senket og malt platehimling med downlights, flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler og plastsluk (ukjent tettesjikt/membran). Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass og regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap og lys

over servant. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg. Servant med underskap. Speil og LED lys over servant. Vegghengt toalett. Takventil i himling.

Soverom 1:
Stort hovedsoverom med god plass til en stor seng med tilhørende soveromsmøblement. Rommet byr på store vindusflater som gir rikelig med naturlig belysning, samt en flott luftebalkong. Rommet er utstyrt med en stor garderobe med innebygde garderobeskap på veggen og i egen walk-in.

Soverom 2:
Det andre soverommet er også av god størrelse med egen luftebalkong. Rommet har god plass til en stor seng med tilhørende soveromsmøblement og innebygget garderobeskap.

Soverom 3/TV-stue
Leilighetens siste soverom egner seg perfekt som TV-stue, barnerom eller gjesterom. Rommet er innredet med en stor plassbygget seng og TV-benk. Det er også fra dette rommet utgang til en egen luftebalkong.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: 1 stavs eikeparkett.
Vegger: Malte vegger.
Himling: Malt på betong og nedsenket malte plater. Takhøyde i stue = 2,37 m.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmtvann.
- Synlig kobberrør i luke, toalettrom.
- Stoppekran plassert i luke på toalettrom.
- Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
- Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører
- Finert brannklassifisert entredør fra 1975. Normal tid før utskifting av entrédører er 30-50 år. Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Pipe og ildsted
- Sotluke i leilighet lot seg ikke åpne.

Overflater Gulv - Bad/WC
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad/WC
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ventilasjon - Bad/WC
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk - Kjøkken
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Overflater og konstruksjon
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vannledninger
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ventilasjon
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Gjelder kun et rom i leiligheten, soverom / tv-rom.

Vannbåren varme
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Parkering

Garasje m/ EL-lader medfølger boligen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:
Sameiet har vedtatt modernisering av heisene. Denne seksjonen (snr. 25) skal innbetale totalt 45 133 NOK fra våren 2026 til høsten 2027. Slik vi har forstått det skal det innbetales 11 283 NOK per halvår. Første halvår er betalt av selger, resten betales av kjøper (kr 33 850,-)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Pusset opp i 2014

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet utarbeider vedlikehold av fellesarealene

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lyspunktet AS. - Festet en ledning samt utbedret stikkontakter. Elvia hadde rutinekontroll og ønsket at dette skulle utbedres. Arbeidet ble utført av tidligere eier, som har faktura på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia hadde rutinekontroll av elektrisk anlegg i 2021. Rapport fra Elvia på at alt er ok 29.03.2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av EDA Elektro Data Oslo AS. Montering av Zaptec ladeboks i årsskiftet 2024/2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Comfortbutikken Skøyen AS. Installasjon av waterguard på kjøkkenet i 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Det ble tidligere utført oppussing i leiligheten under (2026), hvor strømtilførselen til viften i peisen i denne leiligheten ble påvirket. Forholdet skal i ettertid være utbedret av elektriker engasjert av underliggende leilighet. 2. Det ble utført service på Gaggenau stekeovn i påsken 2026 etter at lyset ikke slo seg av. Arbeidet ble utført av Gaggenau via BSH Husholdningsapparater AS.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet har vedtatt modernisering av heisene. Seksjonennr 25 skal innbetale totalt 45 133 NOK fra våren 2026 til høsten 2027. Slik vi har forstått det skal det innbetales 11 283 NOK per halvår. Første halvår er betalt av Selger, resten

av Kjøper.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i betong. Fasader med teglstein.
Flatt yttertak i betongkonstruksjon trolig tekket med asfaltpapp/membran. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Betongtrapp med terrasso.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men utleie av seksjon skal alltid godkjennes av styret på forhånd; jfr. § 4 i Vedtektene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Radiatorer fra byggeår, tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

5 324 kWh i 2025

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 652,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fjernvarme, tv/internett, brøyting, vedlikehold bygning, renhold, strøm til fellesareal, vaktmester, kommunale avgifter, regnskap/revisjon m.m.

Eiendomsskatt

Kr 4 506,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Olav Kyrres gate 7/9, orgnr. 979443552

Om sameiet

Sameiet Olav Kyrres gate 7/9 er et hyggelig og veldrevet sameie bestående av 57 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 443 552, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Oscars gate 1. Gårds- og bruksnummer: 212/733.

Sameiet består av to blokker på taket av den danske ambassaden.

Sameiet har 54 garasjeoppstillingsplasser i garasjeanlegget.
I garasjeanlegget er det 3 vaskeplasser med slanger og nødvendig utstyr. Disse vaskeplassene kan kun benyttes av sameiere med bruksrett til garasjeplass.

Styret opplyser at,
1. Styret vurdering en utbedring av kjølesystemt i sameiets 2 kjøleboder. Et

foreløpig estimat tilsier ca kr. 130.000,- for oppgraderingen. Styret mener å kunne spare sameiet for betydelig lavere off. vannutgifter ved å sørge for gjenbruk av vann i et lukket system i stedet for dagens mengde av forbruksvann som hentes rett fra kran og løper ut i sluk.

2. Sameiet har i tiden 2008 til 2018 foretatt betydelige oppgraderinger av nye heiser, balkonger og utskiftninger av verandarekkverk og samtlige vinduer og verandadører som har ført til betydelig redusert strømbruk. Som nyvalgt styreleder har jeg pt. ingen dokumentasjon for hånden, Utgiftene var i størrelsesorden ca. kr. 225.000 pr seksjon. Dette ble innkalt separat over tid fra hver sameier og gikk således utenom sameiets daglige regnskap. Sameiet er således gjeldfritt pr i dag.

3. Det foreligger pt ingen beslutning om økning av fellesutgiftene i 2025, men ut fra kommunale myndigheters varsler om økningen i de kommunale tjenestene og det generelle betydelige utgifts bilde som bedrifter og folk nå opplever, vil Styret komme tilbake til en økning av fellesutgiftene som trolig vil være høyere en den generelle prisstigning.

4. Sameiet har i januar 2025 inngått en ny avtale om bredbåndstjenester fra Telenor kalt Frihet M. Pris kr 419,- pr mnd. pr leilighet.

5. Sameiet har avtale med firma Driftshjelp AS om vasking av trapper, inngangspartier og heiser. Søppelhåndtering foretas av samme selskap, mens vasking av containere foretas av enkelte sameiere. Styret ønsker å utvide kontrakten til å omfatte siste type arbeid, men dette blir først etablert så sant selskapet og sameiet enes om en ny kontrakt, trolig til høsten.

Forretningsfører

Selbu økonomi & regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Boligselskapet er ikke tilknytte sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 320,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår og høst arrangeres det dugnad på fellesarealene. I forbindelse med dugnadene leies en container som sameierne kan kaste eget avfall i bortsett fra

bygningsavfall.

Dyrehold

Dyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for naboene. Hunder skal føres i bånd. Eier har ansvar for at ikke Sameiets fellesarealer blir tilgriset. Det er absolutt forbud mot å ha eksotiske dyr som slanger, edderkopper, øgler o.l.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 82287813

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner/Skarpsno, i et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor man sentrumsnært, samtidig som området oppleves rolig, grønt og innbydende.

Eiendommen ligger i frodige omgivelser med kort vei til flere populære rekreasjonsområder. Det er blant annet kort vei bort til Frognerkilen og videre ut mot Bygdøy, som byr på flotte turmuligheter og naturopplevelser langs sjøen.

I nærheten finner man også Frognerparken med det kjente skulpturanlegget i Vigelandsparken, et attraktivt friområde som brukes flittig året rundt.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til både Karenslyst allé og Bygdøy allé. Her finnes et godt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer og spisesteder, noe som gjør hverdagen både enkel og komfortabel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med kontorer, datert 14.04.1978.

Videre foreligger:

- Ferdigattest for terrasser i u. etg., datert 11.10.1985.
- Ferdigattest for utskifting av heiser, datert 30.11.2009.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-3330 - Byggeområdet for bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker i området:
Frøyas gate 12 - forhåndskonferanse, renovering og påbygg eller riving og oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/09724 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Status: Under behandling

Olav Kyrres gate 13 - innglassing av balkonger
Saksnummer: 2026/02005 - Byggesak
Mottatt sak: 20.02.2026
Status: Under behandling

Olav Kyrres gate 13 - mulig ulovlig fasadeendring - Bytte ut vinduer med skyvedører
Saksnummer: 2025/05105 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555246
Status: Under behandling

Hafrsfjordgata 3 - oppføring av tak på takterrasse - H0502
Saksnummer: 2025/09400 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201703201
Status: Under behandling

Hafrsfjordgata 3 - montering av antenner på tak
Saksnummer: 2025/17185 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308140
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/733/25:
11.08.1898 - Dokumentnr: 903217 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1903 - Dokumentnr: 900490 - Erklæring/avtale
vedr. huggung av tretopper m.v.
Overført fra Drammensveien 108 E.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1917 - Dokumentnr: 912558 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1917 - Dokumentnr: 912559 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Drammensveien 108 E.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1953 - Dokumentnr: 305746 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1973 - Dokumentnr: 504118 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 519924 - Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 519924/1974
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1975 - Dokumentnr: 513458 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1975 - Dokumentnr: 927158 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: Drammensveien 108 E.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1975 - Dokumentnr: 513458 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2109/100000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 57 SEKSJONER

24.06.2019 - Dokumentnr: 715133 - Reseksjonering
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2109/99992
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg interiørkonsultent ca. kr. 2 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Olav Kyrres gate 9B

Olav Kyrres gate 9B

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	**22 min** 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	**24 min** 2 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	**5 min** 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	**8 min** 3.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	**8 min** 3.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	**23 min** 1.9 km
Wang Toppidrett	18 klasser	**5 min** 2.4 km

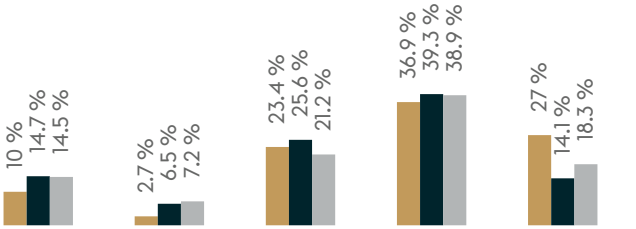
Offentlig transport

Karenslyst allé	Linje 30	**4 min** 0.4 km
Nobels gate	Linje 13	**5 min** 0.4 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	**13 min** 1.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 5.5 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	**8 min** 0.7 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	**10 min** 0.8 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Ferd stadion	11 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	7 min
SATS Sjølyst	7 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

Tilstandsrapport

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 733, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1910 **Referansenummer:** QZ5484

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Stor terrasse ut fra stue.
3 stk. luftebalkonger i soverom.

Utsikt mot Frognerkilen og Bygdøy.

Leiligheten pusset opp i perioden 2012 - 2014.

Leiligheten med en normal god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

1 biloppstillingsplass merket nr. 25 i felles lukket garasjeanlegg i kjeller.
Elbillader montert 2024.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Lukket garasjeanlegg i kjeller.
Vaskeplass i garasje.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i betong. Fasader med teglstein.
Flatt yttertak i betongkonstruksjon trolig tekket med asfaltpapp/membran. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Betongtrapp med terrasso.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass med spalteventil.
Vinduer 2018 montert i regi av sameiet.

Finert brannklassifisert entredør fra 1975.
Normal tid før utskifting av entrédører er 30-50 år.

Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2018.
3 stk. malte balkongdører i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2018.
Terrasse og balkongdører fra 2018 montert i regi av sameiet.

Terrasse i betong. Gulv belagt med malt epoxy el. Rekkverk i glass og metall.
Stikk og belysning.
Takhengt markise, elektrisk.

3 stk. luftebalkonger med utgang fra soverom, Walk-in closet og soverom / tv-stue
Rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malt på betong og nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,37 m.

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og et soverom).
Noen mindre mm.- avvik er målt, men det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Peisovn med glassdør i stue.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt.
Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Leiligheten har malte 1 - speil dører.

-Garderobe med hylle og oppheng i gang.
-Walk in closet med fast skap, oppheng, skuffer og hyller. Adkomst fra soverom.
-Plassbygde faste garderobeskap i 2 soverom med speilfronter.
-Soverom / tv-stue med plassbygd sengeramme med Oppbevaring/skuffer.

-Callinganlegg med bilde.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad opplyst pusset opp 2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift 2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt / membran.

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Regn og håndusj.
Heldekkende servant med underskuffe. Speilskap og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Naturlig oppdriftsventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med hvite glatte folierte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Spisebenk.
Waterguard under benk.

Gaggenau stekeovn. Siemens micro. Asko oppvaskmaskin.
Constructa kjøl og frys.
Ny oppvaskmaskin 2025.

Det anbefales at det ettermonteres komfyrvakt.

Pop-up kullfilter avtrekksvifte nedfelt i benkeplaten ved induksjon platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Wc
Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Servant med underskap. Speil og LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Takventil i himling.

Det anbefales å montere waterguard / lekkasjevarsler til toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Synlig kobberrør i luke, toalettrom.
Stoppekran plassert i luke på toalettrom.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 40 amp, en kurs på 20 amp, en kurs på 15 amp, 3 kurser på 16 amp og 2 kurser på 10 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

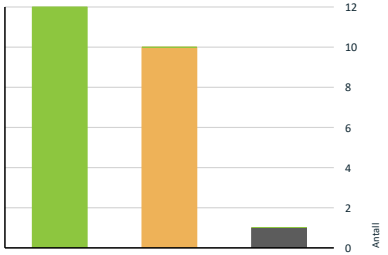
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Vinduer, balkong og terrassedører fra 2018. Utført i regi av sameiet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Lukket garasjeanlegg i kjeller.
Vaskeplass i garasje.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i betong. Fasader med teglstein.
Flatt yttertak i betongkonstruksjon trolig tekket med asfaltpapp/membran. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Betongtrapp med terrasso.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass med spalteventil.
Vinduer 2018 montert i regi av sameiet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Finert brannklassifisert entredør fra 1975.

Normal tid før utskifting av entrédører er 30-50 år.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov..
Bytte tettelist mellom dørblad og karm.

TG 1 Terrasse og balkongdører

Malt terrasseskyvedør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2018.
3 stk. malte balkongdører i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2018.

Terrasse og balkongdører fra 2018 montert i regi av sameiet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasse

Terrasse i betong. Gulv belagt med malt epoxy el. Rekkverk i glass og metall.
Stikk og belysning.
Takhengt markise, elektrisk.

TG 1 Luftebalkonger

3 stk. luftebalkonger med utgang fra soverom, Walk-in closet og soverom / tv-stue
Rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malt på betong og nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,37 m.

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og et soverom).
Noen mindre mm.- avvik er målt, men det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

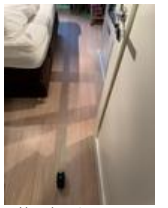


Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassdør i stue.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt.
Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sotluke i leilighet lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket for sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte 1 - speil dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

-Garderobe med hylle og oppheng i gang.
-Walk in closet med fast skap, oppheng, skuffer og hyller. Adkomst fra soverom.
-Plassbygde faste garderobeskap i 2 soverom med speilfronter.
-Soverom / tv-stue med plassbygd sengeramme med Oppbevaring/skuffer.

Andre innvendige forhold - 2

-Callinganlegg med bilde.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad opplyst pusset opp 2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift 2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Regn og hånddusj.
Heldekkende servant med underskuffe. Speilskap og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med hvite glatte folierte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Spisebenk.
Waterguard under benk.

Gaggenau stekeovn. Siemens micro. Asko oppvaskmaskin.
Constructa kjøl og frys.
Ny oppvaskmaskin 2025.

Det anbefales at det ettermonteres komfyrvakt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Pop-up kullfilter avtrekksvifte nedfelt i benkeplaten ved induksjon platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc
Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Servant med underskap. Speil og LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Takventil i himling.

Det anbefales å montere waterguard / lekkasjevarsler til toalett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Toalettrom fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Synlig kobberrør i luke, toalettrom.
Stoppekran plassert i luke på toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Om mulig finne frem dokumentasjon.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Gjelder kun et rom i leiligheten, soverom / tv-rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

TG 2 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 40 amp, en kurs på 20 amp, en kurs på 15 amp, 3 kurser på 16 amp og 2 kurser på 10 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig

Tilstandsrapport

ved oppussing.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 2021 iht. eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
For å avdekke anleggets fulle tilstand,
anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

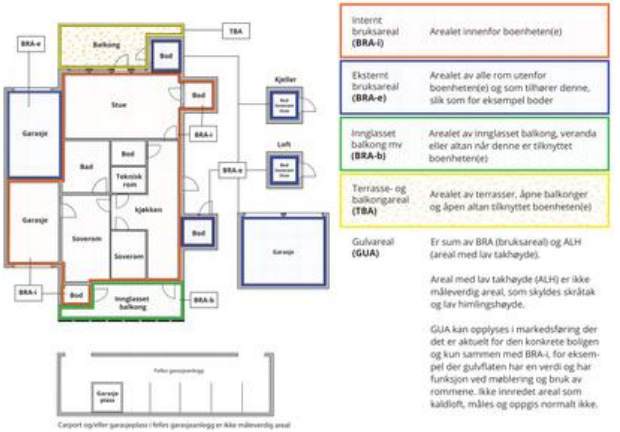
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
3. etasje	109			109	16
SUM	**109**	**5**			**16**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, kjøleskap	
3. etasje	Entré / gang - garderobe, toalettrom, bad / wc, kjøkken, stue - spisestue, walk -in closet, soverom / tv-stue, 2 soverom		

Kommentar

Terrasse ca. 16 m² med utgang fra stue.
3 stk. luftebalkonger med utgang fra soverom, walk-in closet og soverom / tv-stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5 m² i 1. etasje.
Leiligheten disp. 1 skapbod i felles kjølerom i 1. etasje.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny oppvaskmaskin montert 2025. Waterguard montert under kjøkkenbenk 2024 i regi av sameiet.

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Andreas Lund Kallestad	Kunde
	Ingvild Løes Nilsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	733		25	4290.2 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Olav Kyrres gate 9 B

Hjemmelshaver
Kallestad Andreas Lund, Nilsson Ingvild Løes

Boligselskap
Sameiet Olav Kyrres gate 7/9

Eierandel
2109 / 99992

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av villaer og murgårder på Skarpsno / Frogner.
Kort avstand til by-trikk, skoler, div. forretninger, restauranter og servicetilbud.
Kort vei til Bygdøy med rekreasjon og treningsmuligheter.
Ligger i blindvei.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten
Asfaltert adkomst. Opparbeidede fellesarealer med div. beplantning, busker og trær. Sittegruppe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 733
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QZ5484

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Lund Kallestad	9578-5999-4-2280781	2026-04-13 13:41:48
Ingvild Løes Nilsson	9578-5992-4-3508291	2026-04-13 15:20:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0559/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Kyrres gate 9B, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Andreas Kallestad, Ingvild Nilsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82287813
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Pusset opp i 2014

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

Eventuell kommentar: Sameiet utarbeider vedlikehold av fellesarealene

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lyspunktet AS. - Festet en ledning samt utbedret stikkontakter. Elvia hadde rutinekontroll og ønsket at dette skulle utbedres. Arbeidet ble utført av tidligere eier, som har faktura på arbeidet.

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

Når ble kontrollen utført? Elvia hadde rutinekontroll av elektrisk anlegg i 2021. Rapport fra Elvia på at alt er ok 29.03.2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av EDA Elektro Data Oslo AS. Montering av Zaptec ladeboks i årsskiftet 2024 /2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Comfortbutikken Skøyen AS. Installasjon av waterguard på kjøkkenet i 2023.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Det ble tidligere utført oppussing i leiligheten under (2026), hvor strømtilførselen til viften i peisen i denne leiligheten ble påvirket. Forholdet skal i ettertid være utbedret av elektriker engasjert av underliggende leilighet. 2. Det ble utført service på Gaggenau stekeovn i påsken 2026 etter at lyset ikke slo seg av. Arbeidet ble utført av Gaggenau via BSH Husholdningsapparater AS.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport ved kjøp av leiligheten.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Sameiet har vedtatt modernisering av heisene. Seksjonennr 25 skal innbetale totalt 45 133 NOK fra våren 2026 til høsten 2027. Slik vi har forstått det skal det innbetales 11 283 NOK per halvår. Første halvår er betalt av Selger, resten av Kjøper.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0559/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingvild Løes Nilsson	**2026-04-13**	**Andreas Lund Kallestad**	**2026-04-13**

Identifikasjon

Ingvild Løes Nilsson

Identifikasjon

Andreas Lund Kallestad

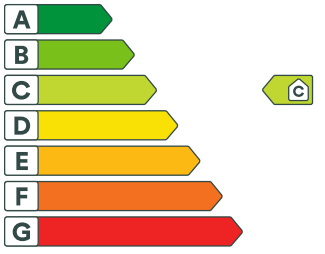
Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Olav Kyrres gate 9B, 0273 OSLO**
Dato for energimerking	**28.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-251685**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**81352062**
Gårdsnummer	**212**
Bruksnummer	**733**
Seksjonsnummer	**25**
Bruksenhetsnummer	**H0303**



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 **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **120,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 217 kWh**



Olav Kyrres gate 9B, 0273 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Olav Kyrres gate 9B, 0273 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Felleskostnader garasje		226 664	226 664
Felleskostnader		2 308 946	2 308 928
Canal Digital/Telenor		318 120	234 960
Annen driftsinntekt		231 831	256 370
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 085 561**	**3 026 922**
Lønnskostnad	2	42 788	47 361
Annen driftskostnad	2, 3	2 919 845	2 990 940
Avskrivning ny strømmåler	4	3 582	3 582
Sum driftskostnader		**2 966 215**	**3 041 883**
Driftsresultat		**119 346**	**-14 961**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		15 205	12 863
Resultat av finansposter		**15 205**	**12 863**
Årsresultat		134 551	-2 098
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-134 551	2 098
Sum overføringer		**134 551**	**-2 098**

BALANSE

SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9

EIENDELER	Note	2024	2023
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	490 000	490 000
Ny strømmåler	4	28 653	32 235
Sum varige driftsmidler		**518 653**	**522 235**
Sum anleggsmidler		**518 653**	**522 235**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		225 208	222 224
Sum fordringer		**225 208**	**222 224**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	976 994	865 703
Sum omløpsmidler		**1 202 202**	**1 087 927**
Sum eiendeler		**1 720 855**	**1 610 162**

BALANSE

SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	1 447 731	1 313 180
Sum opptjent egenkapital		**1 447 731**	**1 313 180**
Sum egenkapital		**1 447 731**	**1 313 180**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 197	110 064
Annen kortsiktig gjeld		231 927	186 918
Sum kortsiktig gjeld		**273 125**	**296 982**
Sum gjeld		**273 125**	**296 982**
Sum egenkapital og gjeld		**1 720 855**	**1 610 162**

Styret i Sameiet Olav Kyrres Gate 7/9

Henrik Visby
styremedlem

Johan Matts Kinsten
styremedlem

Audun Grotnæss
styreleder

Anne-Mette Winther-Larsen
styremedlem

Sameiet Olav Kyrresgt 7/9 - Noter til regnskapet 2024

Note 1- Regnskapsprinsipper.

Generelt
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter regnskapsføres etter opptjeningsprinsippet. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.
Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler.
Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger.
Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Andre fordringer er oppført til pålydende.

Note 2 – Lønnskostnader/styregodtgjørelser

	2024	2023
Lønn	0	3 638
Styregodtgjørels	37 500	37 500
Arbeidsgiver avgift/ feriepenger	5 288	6 224
Gave til ansatte	0	0
Sum	**42 788**	**47 361**

Sameiet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Det er i 2024 kostnadsført kr 12 500,- for ordinær revisjon.
Utgifter til forretningsfører er kostnadsført med kr 56 589,- (inkl.mva).

Note 3 - Annen driftskostnad

Kommunale avg/renovasjon	532 971
Elektrisitet	839 206
Vedlikehold/rekvisita/utstyr	294 845
Møter/dugnad	3 956
Renhold/vaktmester	257 719
Garter/hageanlegg	3 517
Kostnader garasjeanlegg	12 000
Kabel-TV /bredbånd	310 778
Heiskostnader	185 171
Kontorrekvisita/datakommunikasjon/kontingent	8 638
Regnskaps-og revisjonshonorar	69 089
Forsikring	297 118
Gave	0
Annen fremmed tjeneste	88 388
Gebyrer og div. kostnader	16 449
Sum	2 919 845

Note - 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Ny strømmåler	Sum
	Seksjon 6 - et lagerrom som disponeres av Sameiets styre		
Anskaffelseskost 01.01.24	490 000	32 235	522 235
Tilgang i året			
Avgang i året		3 582	
Anskaffelseskost 31.12.24	490 000	28 653	522 235
Balanseført verdi pr. 31.12.24	0	0	0

Eget målepunkt ladeanlegg; kostnad kr 35816,- 10% avskriving. Årets avskriving kr 3582,-

Note 5 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr 445 688,- innestående på sparekonto.

Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapita	Sum
Egenkapital pr. 1/1 2024	kr -	kr 1 313 180	kr 1 313 180
			kr -
Overført fra årets overskudd		kr 134 551	kr 134 551
Egenkapital: pr 31/12 2024	kr -	kr 1 447 731	kr 1 447 731

Note 7 - Disponible midler	**2024**	**2023**
Disponible midler pr 01.01	790 945	825 278
årets resultat	134 551	-2 098
- endring i langs. gjeld	0	0
- endring anleggsmidler	3 582	-32 235
Disponible midler pr 31.12	929 078	790 945

Sameiet Olav Kyrres gate 7/9
0273 Oslo



Alle sameiere

10. desember 2025

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 10. DESEMBER 2025

40 seksjoner er representert, inkl. 24 fullmakter

1. Innkallingen ble godkjent.

2. Sameier Birgitte Halleen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med styreleder. Styreleder Anne-Mette Winther-Larsen ledet møtet. Referent styremedlem Ellen Sofie Lande.

3. Forslag om modernisering og finansiering av heisene.
   Ved ekstraordinære innbetalinger må minst 40 sameiere være representert. Det var tilstrekkelig antall sameiere representert. 38 stemte JA, dvs for modernisering av heisene med dertil hørende innbetalinger, 2 stemte blankt. Forslaget vedtatt.

Styreleder takket for fremmøtet og sameiemøtet ble formelt avsluttet.

Anne-Mette-Winther-Larsen (styreleder)
Styreleder



Birgitte Halleen (sameier)



Styreleder: Anne-Mette Winther-Larsen
Olav Kyrres gate 7A
0273 Oslo

Org. nummer: 979 443 552
Bankkonto: 7054 05 04022

Sameiet Olav Kyrres gate 7/9

HUSET VÅRT



Informasjon om din seksjon og Sameiet Olav Kyrres gate 7/9

Oslo 28.09.2021

INNHOLDSFORTEGNELSE

Historikk..... 3
Organisasjonsform..... 3
Vedtekter 3
Dugnad 3
Salg/utleie..... 4
Ut-/innflytting..... 6
Forsikring 6
Garasjeanlegg..... 7
El-biler..... 8
Inngangsparti og trappeoppganger..... 8
Navn på postkasse/ringeklokke..... 8
Kjeller- og kjølebod..... 8
Sportsbod 9
Verandaer/Terrasser..... 9
Sentralvarme..... 9
El-anlegg..... 9
Stoppekraner..... 10
Ventilasjonsanlegget..... 10
Peisvifter og feieluker..... 10
TV og radio, samt antenne 11
Belysning 11
Brannsikringsutstyr 11
Sjekkliste 11
Branninstruks 12
Nøkler..... 12
Tyverier..... 13
Søppel 13
Papiravfall..... 13
Spesialavfall..... 13
Glass- og metallavfall..... 14
Hageanlegg og grillplass..... 14
Oppussing/vedlikehold..... 14
Musikk og støy..... 15
Røyking 15
Grilling..... 15
Husdyrhold..... 15
Mating av fugler..... 15
Kontaktinformasjon..... 15
Sameiets installasjoner..... 15
Det er ikke tillatt å..... 16

Bilag: Sameiets vedtekter
Vedlikehold av fasader

Dokumentet består av 16 sider og skal leses, aksepteres og signeres av kjøper før Styrets godkjennelse av kjøpet. Signert sisteside sendes til Styret.

HISTORIKK

Olav Kyrres gate 7/9 sto ferdig 1977. De tre blokkene står på en 4.3 mål stor tomt. Fra 1905 og frem til 1971 tilhørte tomten Den Danske Ambassade.
De to boligblokkene og halve midtfløyen rommer 57 selveierseksjoner fordelt på 8 forskjellige typer.
I midtfløyen og underetasjen mot gårdsplassen har Den Danske Ambassade sine lokaler.

Arkitekt: Reitan og Tveten
Hovedentrepenør: AS Gunnar M. Backe
Varme og sanitær: Owe & Holler As
Elektro: Berg & Sandboe AS

ORGANISASJONSFORM

Sameiet Olav Kyrres gate 7/9 er et sameie som ledes av et styre bestående av 4 styremedlemmer uten vararepresentanter. Henholdsvis 2 styremedlemmer /1 styremedlem er på valg hvert år. Årsmøtet avvikles innen utgangen av april. I tillegg holdes normalt et sameiermøte om høsten.

VEDTEKTER

Sameiet har egne vedtekter, sist endret og vedtatt 30.04.2019. Vedtektene er vedlagt.

Sammen med HUSET VÅRT og VEDLIKEHOLD AV FASADER utgjør disse tre dokumentene regler, bestemmelser og retningslinjer for Sameiet Olav Kyrres gate 7/9.

DUGNAD

Sameiet kjøper vaktmestertjenester. Likevel har den enkelte sameier ansvar for at det er ryddig og stelt i blokkene og områdene rundt.

To ganger/år; vår og høst, arrangeres dugnad på fellesarealene. I forbindelse med dugnadene leies en container som sameierne kan kaste eget avfall i **bortsett fra bygningsavfall.**

SALG/UTLEIE

Salg/overdragelse samt utleie av seksjon skal **alltid** godkjennes av Styret på forhånd; jfr. § 4 i Vedtektene.
Om leiligheten leies ut til institusjon/firma eller lignende, forplikter seksjonseier seg også til enhver tid å søke godkjenning av nye beboere.

Styret sørger for at regnskapsfører har en meglerpakke med nødvendig informasjon som kan benyttes i forbindelse med salg!
Ved utflytting skal følgende gjenstander **følge leiligheten:**



Røykvarsler



Brannslukningsapparat



Lommelykt, nøkler til søppelnedkast, sikringsskap og radiatorlufting.

I tillegg skal modem og dekoder fra Telenor T-We forbli i leiligheten. Ny seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til Telenor om nytt eierforhold, og å registrere seg der. Telenor nås på telefon 915 09 000.

På ringeklokke skal det ikke stå firmanavn eller liknende, kun navn på beboere.

UT- /INNFLYTTING

I forbindelse med styling ved salg, utflytting og innflytting forplikter sameier seg til følgende:

Gulv og vegger i heisen skal dekkes med huntonitt, tykk papp eller liknende for å unngå riper og skraper.
Påse at det ikke lages hakk eller riper på vegger, gulv eller i tak i trappehus.
Det samme gjelder ved oppussing av boenhet.
Ved skader vil Sameiet søke regress hos ansvarlig sameier for utgifter til reparasjon.

FORSIKRING

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige.

Hvis det oppstår skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget umiddelbart og i størst mulig grad.

Husk å varsle Styret som vil kontakte Gjensidige. Det er KUN styret i Sameiet som kan melde skadesaker til Sameiets forsikringsselskap.

En sameier kan bli gjort erstatningspliktig dersom det er utvist uforstand og/eller man ikke har etterlevd bestemmelser og retningslinjer nedfelt i Sameiets vedtekter, HUSET VÅRT og VEDLIKEHOLD FASADER.
Se også LOV OM EIERSEKSJONER

***§ 32*. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd,(a,b,c og d) men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

GARASJEANLEGG

Sameiet har 54 garasjeoppstillingsplasser i garasjeanlegget.
I garasjeanlegget er det 3 vaskeplasser med slanger og nødvendig utstyr. Disse vaskeplassene kan kun benyttes av sameiere med bruksrett til garasjeplass. Husk å holde vaskeplassen ryddig!
Garasjeplasser kan leies bort, men kun til personer som bor i Olav Kyrres gate 7/9.

Alle leieforhold skal på forhånd godkjennes av Styret.
Salg av bruksrett kan kun skje innen Sameiet.
Brannvesenet har pålagt Sameiet å etterse at det ikke lagres annet enn bilrelatert utstyr på garasjeplassene (bildekk/-hjul, skiboks o.l).

Brukere av garasjen plikter å påse at garasjeporten lukkes (automatisk etter 12 sek.) ved inn- og utkjøring.

Det er kun tillatt å parkere på egen oppmerket plass.
Bruk/lån av andres plasser, inklusive Ambassadens plasser, skal kun skje etter avtale med eier av plassen.
Kjøretøy på lånt plass skal tydelig merkes med navn på eier av plassen, navn og telefonnummer til eier av kjøretøyet samt tidsrom for lån/bruk av plassen.

Kjøretøy som ikke har slik informasjon kan bli tauet bort for eiers risiko og kostnad.
Det er ikke tillatt å benytte Ambassadens parkeringsplasser utendørs.
Garasjeanlegget er videoovervåket.

EL-BILER

Et separat sikringsskap for ladestasjoner er installert i garasjen. Sameiere som disponerer el-bil må selv besørge autorisert installasjon av ladestasjon på egen parkeringsplass. Installasjonen må bekostes av garasjeplasseier.

Kostnad ved lading betales kvartalsvis samtidig med fellesutgiftene og fastsettes i det aktuelle års vedtatte budsjett. Styret SKAL kontaktes ved planlagt installasjon av ladestasjon.

Ordinære stikkontakter i garasjeanlegget skal **IKKE** under noen omstendighet benyttes til lading av el-bil.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEOPPGANGER

Beboer plikter å holde ytre og indre fellesdører lukket og låst til enhver tid slik at ikke uvedkommende kommer inn. Utenfor inngangsdøren er det tillatt å ha en liten dørmatte.

Trapper, **inklusive trapp opp til taket**, og inngangsparti er rømningsvei. Det er derfor ikke tillatt å hensette noen gjenstander på gulvet (sko, støvler, barnevogner, planter etc.). Barnevogner kan evt. plasseres under trappen.

På veggen mellom de to store leilighetene fra 2. etg. og oppover er det tillatt å henge bilder godkjent av sameiere på samme plan. På veggen i inngangspartiet skal det ikke henges opp bilder eller andre dekorasjoner med mindre Styret beslutter noe annet.

NAVN PÅ POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Navn på postkasse og ringeklokke besørges av Styret.

På postkassen vil det stå for- og etternavn (max. 2 navn).
På ringeklokken vil det kun stå etternavn (max. 2 navn).

KJELLER- OG KJØLEBOD

Hver boligseksjon har en kjellerbod og en kjølebod. Alle dører til bodene skal være låst.

Brannfarlig materiell/væske, illeluktende mat/vekster må ikke oppbevares i bodene. Boder som har stikkontakt for kjøleskap/frys blir ilagt en kvartalsvis avgift for dekning av elektrisitet. Avgiften framkommer i det aktuelle års vedtatte budsjett.

I bodgangen mellom 7 A og B er det montert en rød varsellampe. Dersom denne lyser betyr det at strømmen til stikkontakter i bodene er borte, og at sikring i sikringsskapet må sjekkes/skiftes. Styret skal varsles om dette skjer.

SPORTSBOD

Hver oppgang har en sportsbod som benyttes til sykler, ski, barnevogner etc.

VERANDAER/TERRASSER

Sameier er ansvarlig for å holde slukene åpne.

Det er ikke tillatt å male eller på annen måte endre utseende på vegger og tak.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner.

Det er ikke tillatt å henge opp klesvask eller annet til lufting slik at det er synlig fra utsiden.
Se også VEDLIKEHOLD FASADER.

SENTRALVARME

Varme og varmt vann forsynes av et sentralvarmeanlegg basert på elektrisitet.

Anlegget styres automatisk av utetemperaturen. Justering av radiatorene er derfor unødvendig.

Sameier må selv lufte radiator ved behov. Sameiere som bor i øverste etasje er ansvarlige for å åpne luftepottene til anlegget når fyringen starter lenge nok til at luften er ute av anlegget. Deretter stenges luftepottene. Disse befinner seg i et av soverommene, gjerne under gulvet i et garderobeskap. Egen luke skal være skåret ut.

EL-ANLEGG

Det elektriske anlegget i leilighetene samt seksjonens sikringsskap er seksjonseiers ansvar. Eier må påse at sikringsskapet er låst.
Styret har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene. Hovedtavlen for Sameiet befinner seg i kjellergangen i 7A.
Adgang til hovedtavlen er kun mulig via medlemmer av Styret.

STOPPEKRANER

Hver enkelt seksjon har en stoppekran for separat avstengning av varmt og kaldt vann i tillegg til radiatorsirkulasjon.
Hver seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for sin seksjon er lokalisert.

VENTILASJONSANLEGGET

Avtrekksvifter på bad/toalett, samt viften over komfyren **skal IKKE kobles direkte til leilighetens ventilasjonsanlegg**, da dette vil føre til ubalanse i anlegget.

PEISVIFTER OG FEIELUKER

Seksjoner med peis har egen feieluke og avtrekksvifte for peisen. Bryteren til viften sitter rett over/ved siden av peisen.

Avtrekksviften er seksjonseiers ansvar. Hvis viften skal repareres må et av Styrets medlemmer kontaktes for å få tilgang til taket.
Sameiet har ansvar for anlegget fram til og med sikkehetsbryter

montert i bryterskap på taket.
Det er strengt forbudt å blokkere feieluker ved en eventuell oppussing. Det kreves lett tilgang til disse for tømming for å forhindre pipebrann. Sameier er ansvarlig for at lukene er synlige, lett tilgjengelige og ikke ødelagt/skamfert eller ikke til å åpne. Ved problemer tilkalles Oslo Brann og Feiervesen for assistanse

Feiervesenet besørger feiing hvert 4. år eller når bruker bestiller.

Sameier er ansvarlig for å tømme lukene etter feiing.

TV OG RADIO SAMT ANTENNE

Sameiet er tilknyttet Telenors fibernett og har T-We som TV/radio leverandør.

Det er forbudt å montere utvendig antenne/parabol, jfr. § 6 i Sameiets vedtekter.

BELYSNING

Utelysene tennes og slukkes automatisk. Innendørs, i garasje, oppganger og kjellerganger, skal lyset stå på kontinuerlig.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Hver leilighet er utstyrt med røykvarsler, pulverapparat og lommelykt. Dette er Sameiets eiendom og **må IKKE fjernes**. Se side 4, Salg/utleie. Beboerne har ansvar for å skifte batterier og teste at varsleren fungerer. Beboer må også påse at pulverapparatets manometer står på grønt. Sameier er ansvarlig for bytte av pulverapparat nå den ikke lenger viser grønt på manometeret.

SJEKKLISTE
Ved jevnlige egenkontroller kan du gjøre mye for å redusere

brannrisiko. Hver dag før du legger deg, bør du sjekke:

- at levende lys er slukket
- at komfyr, vaskemaskin, tørketrommel etc. er slått av
- at TV er slått av med AV knapp der slike finnes

- at ingen ovner er tildekket

Hver måned bør du

- teste røykvarslere
- teste jordfeilbryter i sikringsskapet

Hvert kvartal bør du

- sjekke at nålen i trykkmåleren på brannslukkingsapparatet peker mot det grønne feltet.
  Vend apparatet opp ned et par ganger for å unngå at pulveret klumper seg.

Hvert år bør du

- bytte batteri i røykvarsleren, gjerne 1. desember som er «røykvarslerens dag»
- se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og liknende.

BRANNINSTRUKS

VARSLE: Oppdages røyk eller brann skal brannvesenet varsles straks. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

REDDE: Evakuer bygningen. Barn, eldre og uføre hjelpes ut.
IKKE BRUK HEISEN

SLUKKE: Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig utstyr.

Lukk dører og vinduer og gjør deg kjent med rømningsveier og nødutganger og hvor slukkeutstyr er plassert.

Oppmøtested ved brann: PÅ ANDRE SIDEN AV JERNBANEBROEN

NØKLER

Bestilling av nøkler til garasjer, inngangsdører og dører i fellesarealer skal skje via Styret.
I hver seksjon skal det være en nøkkel til sikringsskap og en egen nøkkel til søppelsjakt. Se side 4, Salg/utleie.

TYVERIER

Inngangsdører og dører til fellesrom holdes låst for å unngå tyverier. Informer Styret ved innbrudd/tyverier.

SØPPEL

Hver oppgang har en søppelsjakt. Alt søppel skal emballeres forsvarlig i plastposer for å unngå tilgrising av søppelsjakten og lukt. Lokk på søppelnedkastet **skal alltid være låst**.

Sameiet er pålagt kildesortering. Blå pose for plast,(som skal byttes til lilla i løpet av 2021), grønn pose for matavfall og hvit/nøytral pose for restavfall.
For å unngå at nedkast og søppelkasser blir tilgriset av matavfall på grunn av revnet pose ber styret om at det benyttes dobbel pose på matavfallet. Posene fås gratis i matvarebutikkene.

Kun vanlig husholdningsavfall skal kastes i sjakten. Søppel og/eller andre gjenstander skal ikke hensettes utenfor søppelbeholderne.

I alle søppelrom er det satt ut pappesker for innsamling av lyspærer og batterier. Disse tømmes og plasseres i egen pall i forbindelse med dugnadene.

PAPIRAVFALL

Papir og papp skal legges i papirbeholderne som står i innhegningen utenfor 7A. Det skal ikke hensettes avfall utenfor beholderne, heller ikke papp/ kartonger.

SPESIALAVFALL

Bygningsmaterialer, isopor, hvitevarer, malingsbokser og liknende er spesialavfall og må leveres på miljøstasjon av beboer. Nærmeste miljøstasjon for kjemikalier er på Shellstasjonen på Marienlyst. Elektrisk avfall kan leveres hos forhandler av elektronikk, f.eks El-kjøp. Bygningsmaterialer leveres på større mottak, som f.eks på Smestad.

GLASS- OG METALLAVFALL

Container for glass- og metallavfall er plassert ved jernbanebroen i Olav Kyrres gate.

HAGEANLEGG OG GRILLPLASS

Sydøst for blokkene ligger et hageanlegg med sandkasse, rutsjebane, husker og klatrestativ.

Her er det også en grillplass med grill, bord og benker. Denne kan benyttes av alle sameiere forutsatt at det ryddes etter bruk.

Det er også stativ for teppebanking ved enden av 7B og 9B.

OPPUSSING/VEDLIKEHOLD

Ved ombygging av leiligheten (flytting av lettvegger, røropplegg, ventilasjonsuttak, peis og lignende) må det søkes tillatelse hos Styret på forhånd; jfr.§ 6 Sameiets vedtekter.

Styret ber om at følgende retningslinjer for arbeid som medfører støy blir fulgt:

Man - torsdag: Mellom 08.00 – 20.00
Fredag: 08.00 – 18.00
Lørdag: 11.00 – 15.00
Søn-/helligdag: Stille hele dagen

Ved omfattende arbeider som kan medføre mye støy utført av sameier eller av håndverkere, skal naboer og Ambassaden varsles. Grunnet Ambassadens behov for ro i forbindelse med møter/konferanser o.l. må varslingen **skje i god tid slik at Ambassaden kan planlegge sine aktiviteter deretter**. Ambassaden kan varsles på oslamb@um.dk.
Ved tilsmussing av fellesarealer forårsaket av oppussingsarbeidene, er seksjonseier ansvarlig for renhold av fellesarealene.

Ved skader på fellesarealer vil Styret kunne søke regress hos den ansvarlige sameier.

MUSIKK OG STØY

Vis omtanke og ta hensyn.

Heng gjerne opp et oppslag dersom du skal ha selskap/fest som kan medføre noe støy. Vanlige husordensregler gjelder.

RØYKING

Sameiets fellesarealer skal ikke benyttes til røyking. Disse områdene er røykfrie, både av hensyn til andre beboere og brannfaren.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper/aske/snus fra verandaer eller på gårdens utearealer.

GRILLING
Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på veranda/terrasse.

HUSDYRHOLD
Dyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for naboene. Hunder skal føres i bånd.
Eier har ansvar for at ikke Sameiets fellesarealer blir tilgriset.

Det er absolutt forbud mot å ha eksotiske dyr som slanger,

edderkopper, øgler o.l.

MATING AV FUGLER

Det er ikke tillatt å mate fugler, verken på egen terrasse/veranda eller Sameiets fellesareal pga. rottefare og generell forurensing. Dette gjelder hele året.

KONTAKTINFORMASJON

Styret kan kontaktes ved mail/telefon til et styremedlem eller ved brev til Styrets postkasse i nr. 7A.

SAMEIETS INSTALLASJONER

Alle feil og driftsforstyrrelser på Sameiets installasjoner (heis, garasjeport, elkjeler etc.) må meldes Styret som vil tilkalle relevant

leverandør. Om noen tilkaller service på egen hånd, risikerer vedkommende å bli belastet for tjenesten.

DET ER IKKE TILLATT Å:
Gjøre fasadeendringer som å

- male utvendige betongvegger og –tak.

  (Dette omfatter vegger og tak inne på terrasse/veranda.)
- endre farge på utvendig treverk.
- montere utvendig antenne.
- montere markiser uten å ha innhentet Styrets godkjenning av farge (Se Vedlikehold av fasader) og monteringsmåte på forhånd.
- Å henge blomsterpotter/kasser på inn- eller utside av rekkverk på terrassene. Dette grunnet at det kan oppstå trykkpunkter som kan få glasset til å sprekke. Glass som sprekker pga. slike forhold må erstattes av sameier.
- plassere støvler, ski, sykler, barnevogner og lignende i oppganger eller kjellergangene.
- riste tepper utover terrasser eller verandaer.
- koble oppvaskmaskin til varmtvannsrør.
- røyke på Sameiets fellesarealer.
- endre inngangsdør til de enkelte seksjoner.
- skifte eller endre dørcalling

Lest og akseptert.
Sted/Dato

Sign._____

Navn med blokkbokstaver._____

Vedtekter
for
SAMEIET OLAV KYRRES gate 7/9

§ 1

I overensstemmelse med skjøte til de respektive kjøpere inngår disse herved i et sameie som gis betegnelsen «Sameiet Olav Kyrres gate 7/9». Sameiet er delt opp i 57 seksjoner. Hver seksjon tilsvarer en sameieandel i prosent som er basert på brutto boligareal. Seksjonene er fordelt mellom sameierne med en leilighet, kontor og andre rom som etter fordelingslisten i oppdelingsbegjæringen er underlagt eksklusiv bruksrett.

§ 2

Formålet med dannelse av sameiet er å sikre eierne felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilførende fellesanlegg av enhver art.

§ 3

Sameierne hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameiets vedtekter, har akseptert de forpliktelser som følger av vedtektene.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker, snarest mulig etter at avtalen om overdragelse er inngått, og senest 14 – fjorten – dager før innflytting/overtakelse av seksjonen. Erververen må godkjennes av styret. Godkjennelsen kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjennelse som må foreligge før innflytting.
Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleieperiode kortere enn 90 dager er ikke tillatt.

§ 4 2. og 3. avsnitt gjelder ikke i relasjon til seksjon nr. 5 (kontor) for så vidt angår godkjenning av ny eier.

Ved overtakelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Biloppstillingsplassene i sameiets garasjeanlegg skal kun benyttes av seksjonseiere selv og plassene kan kun leies bort til personer som selv bor i Sameiet. Garasjeanleggets 3 vaskeplasser kan kun benyttes av de som har rett til å benytte biloppstillingsplassene. Salg av bruksrett til biloppstillingsplass kan kun skje innad i Sameiet. Ingen seksjonseier kan ha tilknyttet mer enn to biloppstillingsplasser til sin seksjon med unntak av Den Kongelige Danske ambassade som kan ha opptil 8 plasser tilknyttet sine to seksjoner (seksjon 5 og 7) samlet.

§5

Fellesareal og fellesrom skal til enhver tid behandles varsomt og i samsvar med retningslinjer utarbeidet av styret. Sameierne er forpliktet til å følge Sameiets regler for husorden fastsatt i «Huset Vårt» samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§6

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av leilighetene samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Oppvarming:
Sameiet har sentralfyringsanlegg for oppvarming av sameiets seksjoner. Anlegget leverer varmt vann til radiatorene via tilførselsrør. Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende tilførselsrør uten at disse erstattes. Styret skal informeres.

Lydisolasjon:
Etasjeskillene i sameiet har et lydisolerende lag (isopor e.l.) mellom betongen og seksjonens gulv (parkett o.l). Det lydisolerende laget må ikke fjernes eller endres slik at lydisolasjonen mot underliggende seksjon blir dårligere enn eksisterende lydisolasjon.
Dette gjelder også lydisolasjon i veggene mellom seksjonene.

Lekkasjestopper:
Alle sameiets seksjoner skal ha lekkasjestopper i rom UTEN sluk hvor det brukes maskiner direkte tilkoblet vannuttak som f.eks. oppvaskmaskin,vaskemaskin, ismaskin, kaffemaskin etc. Lekkasjestopperen skal automatisk stenge aktuell vanntilførsel ved lekkasje.

Endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som vil påse at eventuelle endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og under hensyntagen til de øvrige sameiernes interesser.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører skal besørges og bekostes av sameiet. Ytre vedlikehold – herunder hageanlegg – skal utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§7

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift, skal søkes utlignet i faste kvartals vise beløp og fordeles som fellesutgifter etter sameieandelens prosentuelle størrelse. Den kvartals vise fellesutgift skal fastsettes på grunnlag av årsbudsjett og innbetales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal, hhv 1.1, 1.4, 1.7 og 1.10 i året.

Seksjonseiere som har biloppstillingsplass i Sameiets garasjeanlegg skal samtidig med fellesutgiftene betale et fast kvartalsvis beløp pr. biloppstillingsplass for faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe i tilknytning til drift av garasjeanlegget og som fastsettes på grunnlag av årsbudsjett.

Sameiets abonnement for kabel-TV/bredbånd faktureres den enkelte seksjonseier for den faktiske enhetskostnad hvert kvartal pr. seksjon samtidig med fellesutgiftene.

§8

Til å forestå drift av fellesanliggende i eiendommen velger sameierne et styre på 4 medlemmer. Styret velger selv sin leder. Eier av seksjon 5 skal ha rett til å velge/utpeke ett medlem av styret. Styremedlemmene velges for en periode på to år, slik at det annet hvert år vil være henholdsvis ett og to styremedlemmer på valg ved årsmøtet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret kan treffe og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedrørende eiendommens drift og vedlikehold. Sameierne kan på sameiermøte trekke opp retningslinjer for styrets myndighetsområde. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester for sameiet.

Styret må forelegge sameierne alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedrørende større økonomiske utlegg. I slike saker er sameiet beslutningsdyktig med 2/3 flertall av avgitte stemmer med minst 40 sameiere tilstede.

§9

Sameiets øverste myndighet i driftsanliggender er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan avholdes dersom styret, eier av seksjon nr. 5 eller minst 6 sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet er beslutningsdyktig med

2/3-flertall av de avgitt stemmer. Når saker som nevnt i § 8 siste ledd, fremmes til behandling, kreves 2/3-flertall med minst 40 sameiere tilstede. En sameier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig, datert fullmakt.

På årsmøtet skal behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap for siste år.
2. Styrets forslag til budsjett for kommende år.
3. Valg av styret samt revisor og godtgjørelse til disse.
4. Andre driftssaker som måtte være nevnt i innkallelsen.

§10

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å fraflytte og selge seksjonen med minst 6 – seks – måneders varsel, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Det betraktes som vesentlig mislighold, at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten før seksjonen er solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning for fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90% av første kjøpesum og være uten opptrinnsrett.

§11

Seksjon nr. 5 skal ha eksklusiv bruksrett til det hage og parkeringsanlegg som innrammes av blokk A, blokk M, blokk B, blokk G og en linje fra hjørnet av blokk G til hjørnet av blokk A. Denne eksklusive bruksrett beskyttes ved passende avskjerming av området fra hjørnet av blokk A til hjørnet av blokk G ved hjelp av tette busker eller lignende samt kjetting og i nødvendig utstrekning supplert med skilt.

Av hensyn til eier av seksjon nr. 5, skal unødig adgang til taket over mellombygningen (blokk M) være forbudt. Gjennomføring av forbudet skal sikres i overenstemmelse med den foreliggende hageplan.

§12

Beslutninger, herunder endringer i vedtekter, som påvirker virksomhet, aktiviteter og rettigheter i relasjon til seksjon 5 (kontor) krever godkjennelse av eier av seksjon nr. 5.

Særrettigheter i henhold til disse vedtekter kan ikke endres uten vedkommende rettighetshavers samtykke.

Foranstående vedtekter ble vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 12. november 1991.

Liv Ulleberg (s) Terje Johannessen (s)

Vedtektenes § 7 ble endret i hht. Beslutning på sameiermøte den 25. mars 2003.

Audun Grotnæss (s) Birgitte Halleen (s)

Vedtektenes § 8 ble endret i hht beslutning på ekstraordinært sameiermøte den 24. november 2009.

Gerd Koefoed (s)

Vedtektenes § 8 ble endret i hht beslutning på sameiermøte den 28. april 2015

Elise Kulseth (s) Anette Lilleengen Kvande (s)

Vedtektenes § 4, § 5 og § 7 ble endret i hht beslutning på ekstraordinært sameiermøte den13. november 2018.

Gerd Koefoed (s) Ulf Husebø (s)

Vedtektenes § 4, 6. Avsnitt ble endret i hht beslutning på ordinært sameiermøte den 30. april 2019.

Gerd Koefoed Pål Myrland

Vedtektens §6 ble endret i hht beslutning på sameiermøte den 26.april 2022

Elise Kulseth

Elise Kulseth Kristine Valen

NORDVIK

nordvikbolig.no

Selbu økonomi & regnskap AS

Nestansringen 3
7580 Selbu

Vår ref: 14-0559/25
Oslo, 09.04.2026

Megleropplysninger på Olav Kyrres gate 9B - gnr. 212, bnr. 733, snr. 25 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Andreas Kallestad	Olav Kyrres gate 9B, 0273 Oslo	02.07.1991
Ingvild Nilsson	Olav Kyrres gate 9 B, 0273 Oslo	11.07.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Olav Kyrresgt 7/9			
Styreleder	Navn: Anne-Mette Winther-Larsen	Tlf.: 906 14 343	E-post.: an-win@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 733	Snr.: 25	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	979 443 552	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige - polisenr. 82287813			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med leilighetene			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Se "Husets vårt"	
FREMLEIE/GODKJENNELSE				
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Til regnskapsfører.	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 –					
2 –					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 868 546,- Pr 31/12-24	Seksjonens andel formue? Kr 18320,- Pr 31/12-25

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5652,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Brøyting, reparasj bygning, renhold i fellesareal, vaktmester, komm. avgifter, regnskap, revisjon, TV/internett		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	1108,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4500,-	Kontonummer for betaling: 7054.05.04022	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4045,- eks MVA	Kontonummer for betaling: 4285.05.00724	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b, 0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Selbu økonomi & regnskap AS

Selbu, 10/4-26
Sted, dato

Siv Iren Nykreim
Signatur

Selbu
Økonomi & Regnskap AS
Neaporten, 7580 SELBU

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.jorstad@nordvikbolig.no.

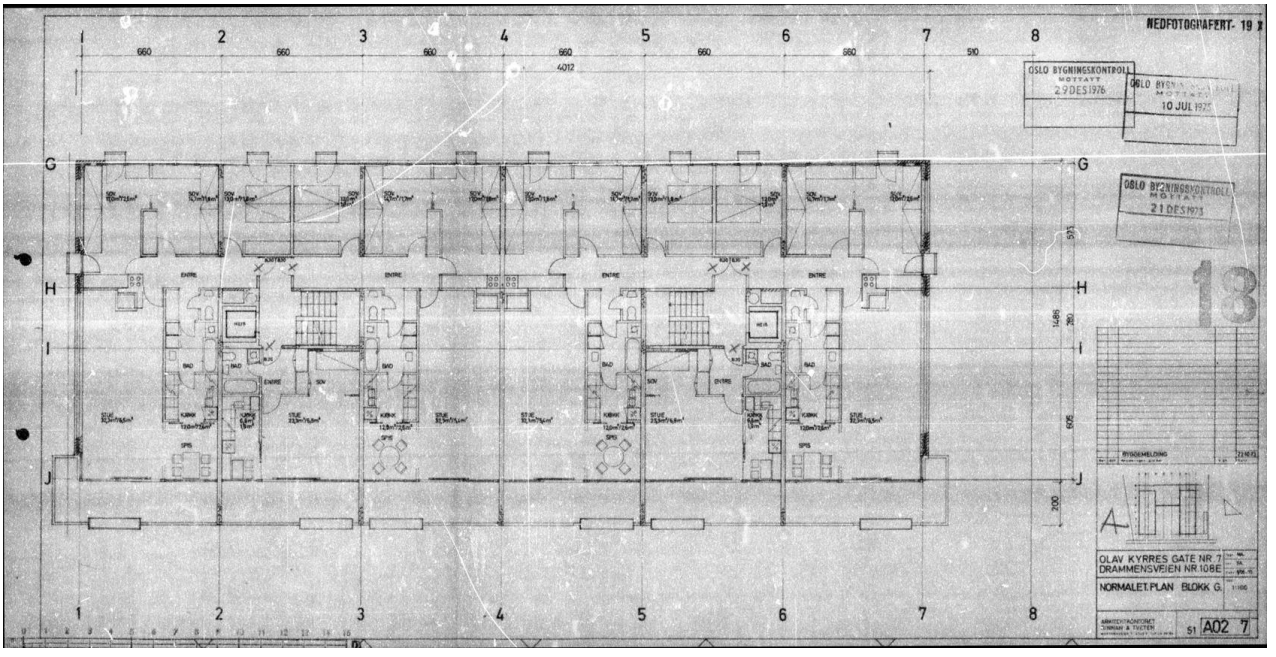
På forhånd takk!

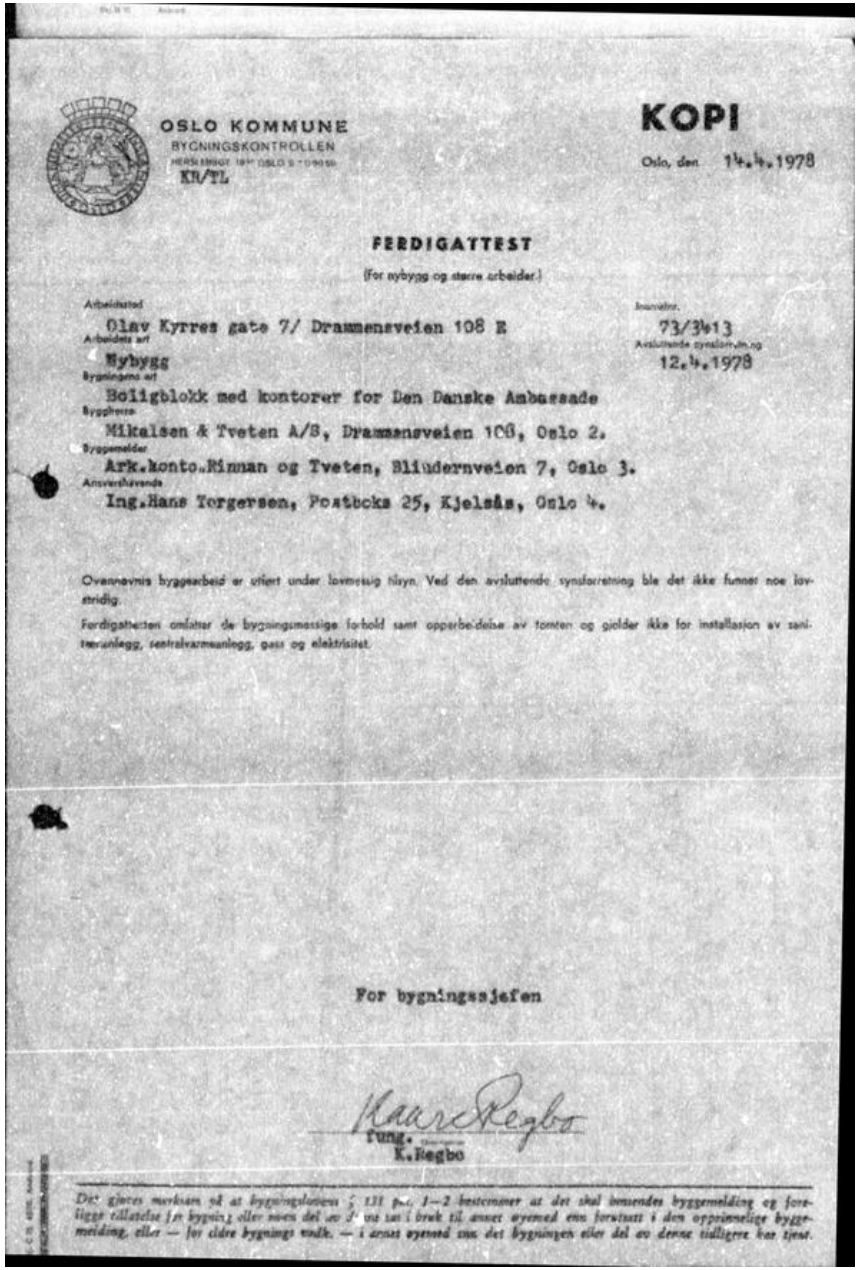
Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Magnus Jørstad
Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 980 20 680 / m.jorstad@nordvikbolig.no


NEDFOTOGRAFERT- 19
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 DES 1976
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1978
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 DES 1978
18
OLAV KYRRES GATE NR 7
DRAMMENSVEIEN NR 106E
NORMALET. PLAN BLOKK G.
A02 7



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBGT. 19TH OSLO 5 - TLF 60 60 50
KR/TL

KOPI

Oslo, den 14.4.1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Olav Kyrres gate 7/ Drammensveien 108 B

Journalnr.
73/3413

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
12.4.1978

Bygningens art
Boligblokk med kontorer for Den Danske Ambassade

Byggherre
Mikalsen & Tveten A/S, Drammensveien 108, Oslo 2.

Byggemelder
Ark.konto.Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.

Ansvarshavende
Ing.Hans Torgersen, Postboks 25, Kjelsås, Oslo 4.

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

Kaare Regbo

fung.
K.Regbo

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller annen del av denne før den 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. **Terrasser i u.etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Kyrres gate 9 A og B		**83/2150**

Byggherre	Ansvarshavende
Niels Andersen m.fl. **Olav Kyrres gate 9** **0273 OSLO 2**	**Bygn.ing. Ole Breyer** **Olav Kyrres gate 9 B** **0273 OSLO 2**

PMB/BS

Dato
11.oktober 1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
For M.Berglie

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

Nr. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BMA - Heisteknisk rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Dato: 30-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200908589-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAV KYRRES GATE 7 - 9	Eiendom:	212/733
Tiltakshaver:	Sameiet Olav Kyrres gate 7 - 9 v/Gerd Koefoed	Adresse:	Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO
Søker:	BMA - Heisteknisk rådgivning AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLAV KYRRES GATE 7 - 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

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

Sameiet Olav Kyrres gate 7 - 9 v/Gerd Koefoed, Olav Kyrres gate 9 B, 0273 OSLO

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

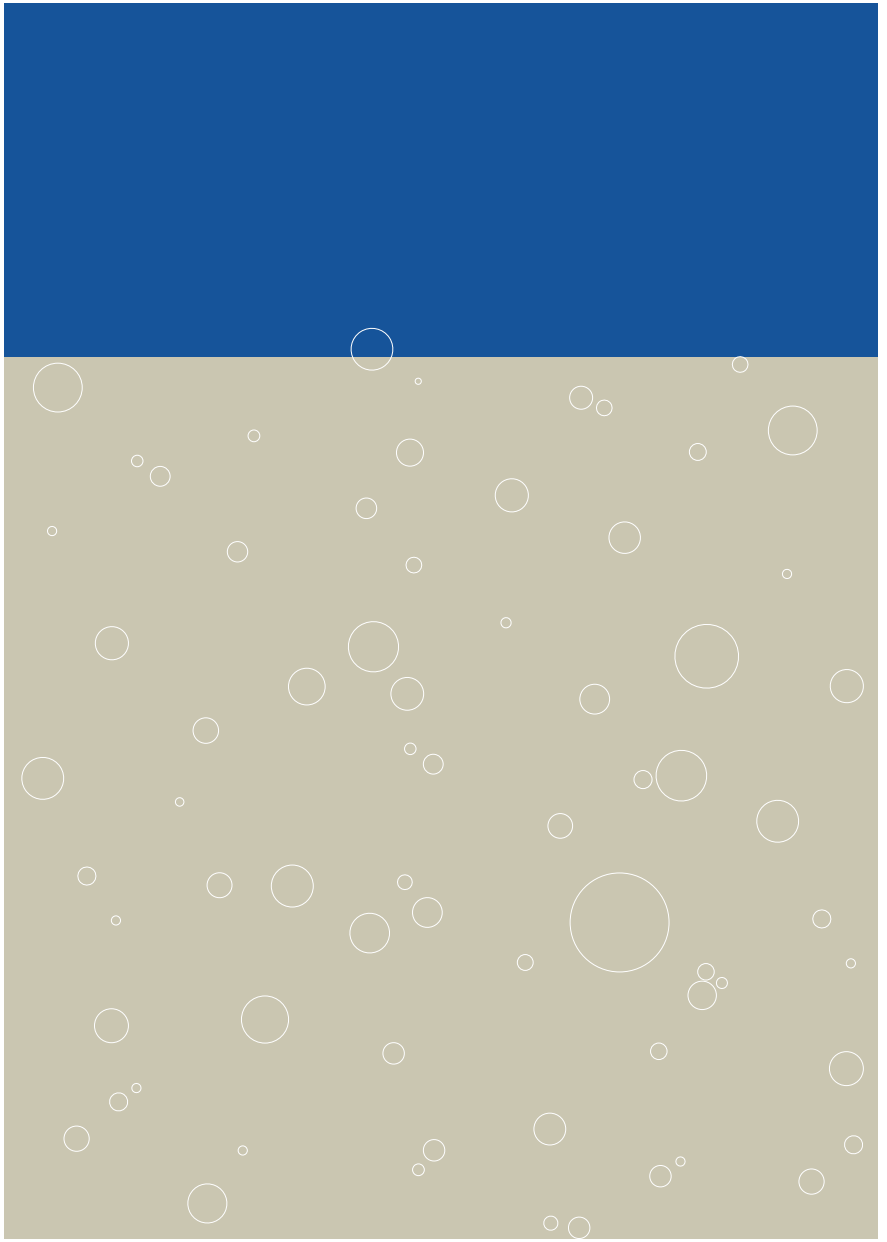
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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 uteareale 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 utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

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

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

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

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

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

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

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

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

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

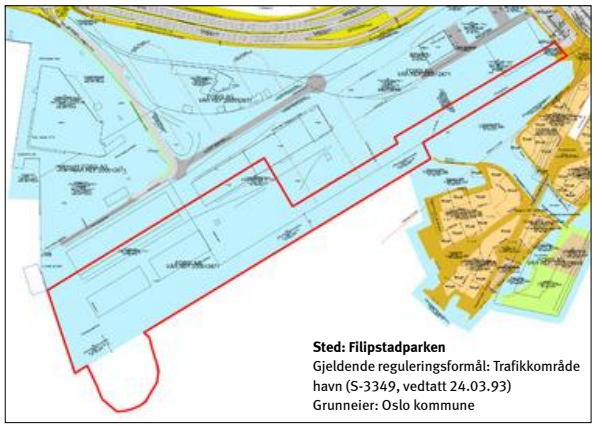
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

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

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

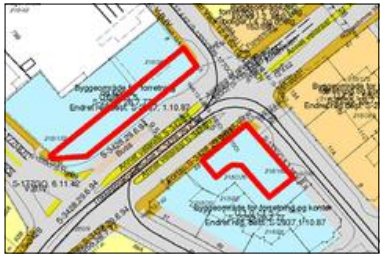


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



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

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



Bydel Vestre Aker

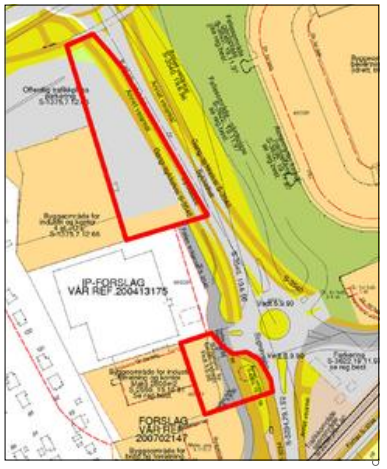
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

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

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



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



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



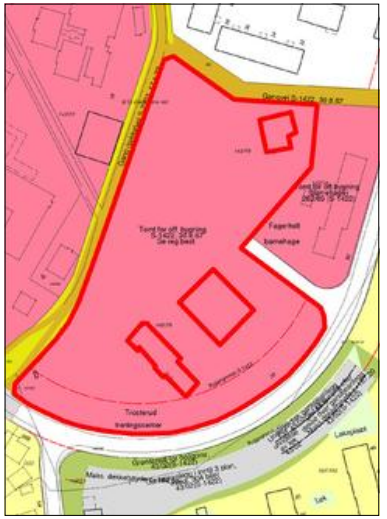
Bydel Stovner

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



Bydel Alna

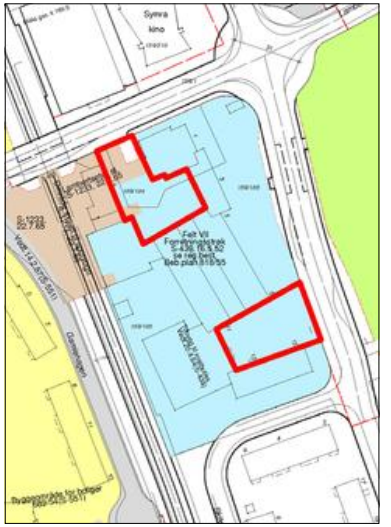
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



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



Bydel Nordstrand



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

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	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 blå-grønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert plan-forslag 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 re-kreasjon, 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 tilrette-legging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grønt-områdenes 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 der-for 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 møte-plasser 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 tilrette-legging 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 føl-ges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møte-plasser
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 sam-menheng, 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 møteplas-ser. Dette kan være parker, store aktivitets-/ lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skole-hager, grøntområder langs byens største vass-drag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo ut-gjør 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 sammen-hengende, 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, Lysaker-elva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sen-trale for byens biologiske mangfold. Tilrette-legging av møteplasser og ferdsel i disse om-rådene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser be-rører 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 til-rettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funk-sjon som møtested på hele eller deler av strek-ningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sideareraler 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.

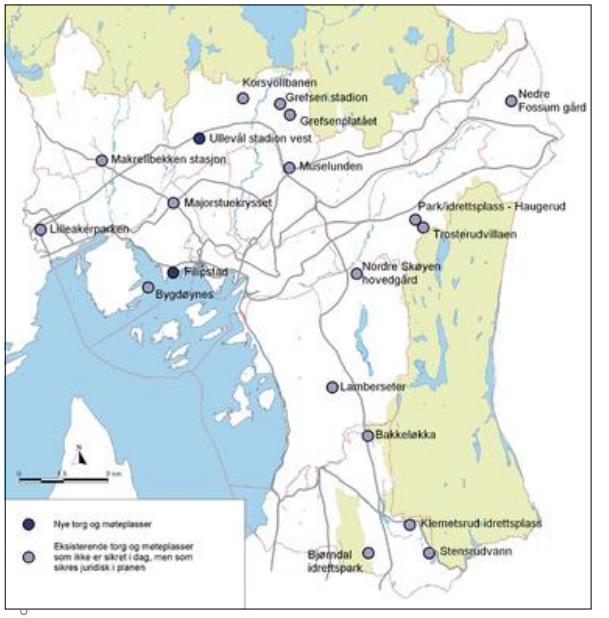
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra,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



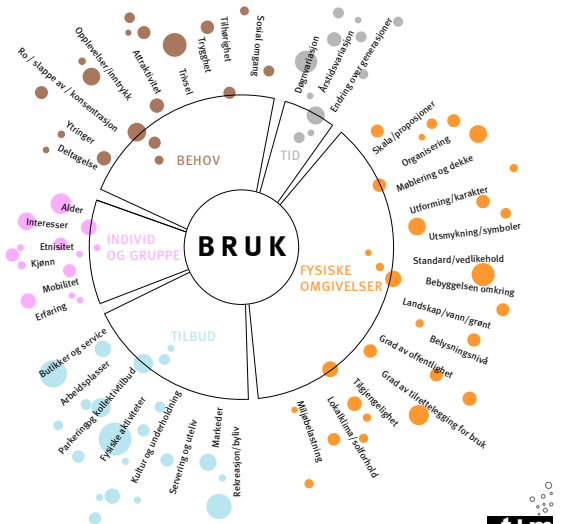
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan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

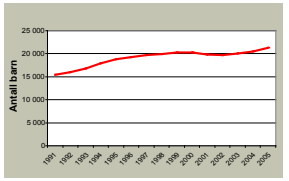
BY- OG BYLIV I ENDRING

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 uterarealer. 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 Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

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

Rapporten viser blant annet at:

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



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

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



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

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

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

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige 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.



PLANSTRATEGI

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

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

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

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

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

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



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

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

PLANSTRATEGI

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

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

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

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

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

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

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

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

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



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

6.3 Fysiske utfordringer

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

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







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

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



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

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

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

Prinsipper for biologisk mangfold

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

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

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

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

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

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

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

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

PLANSTRATEGI

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

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

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

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

Litteraturliste

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

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

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

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

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

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

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

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

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

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

Øvrige dokumenter

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

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

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

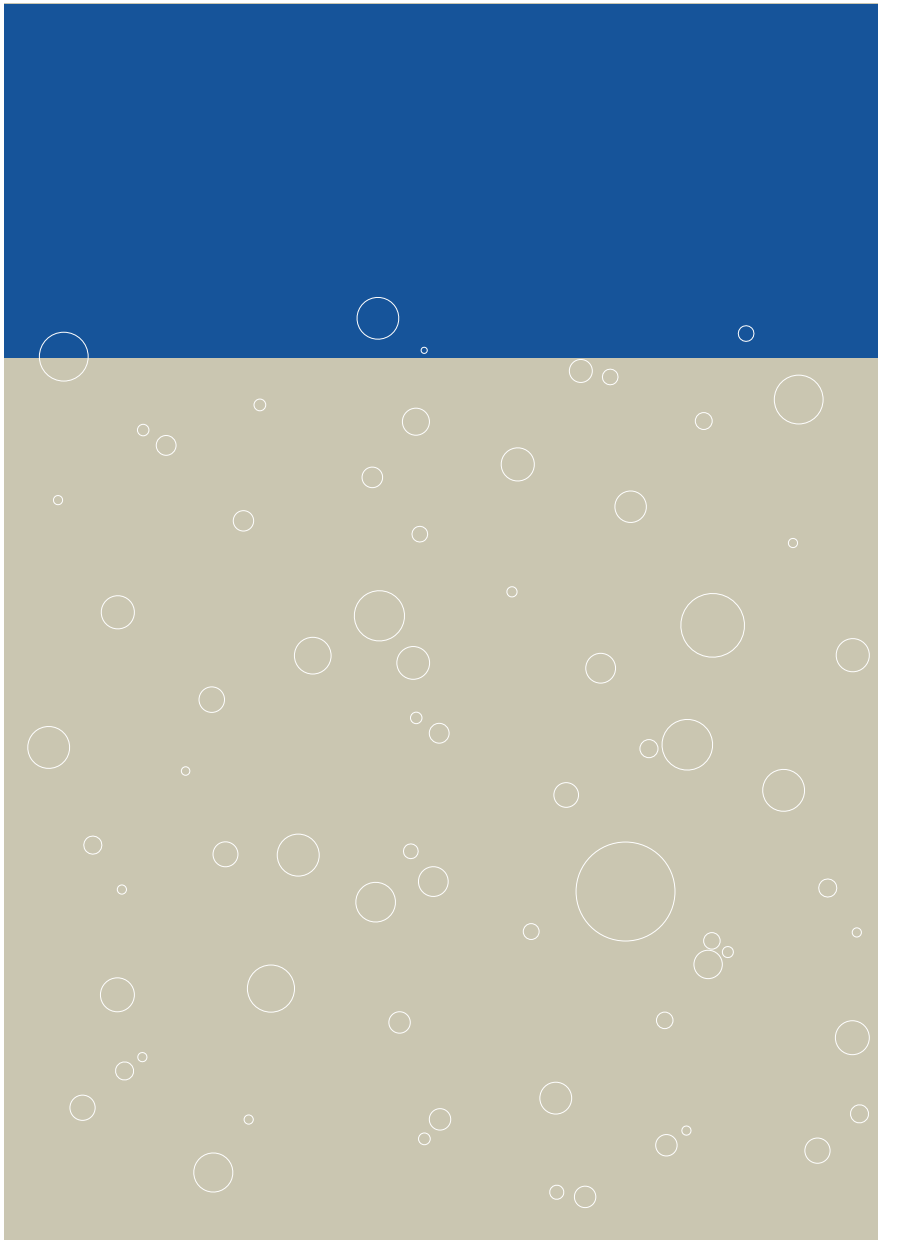
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

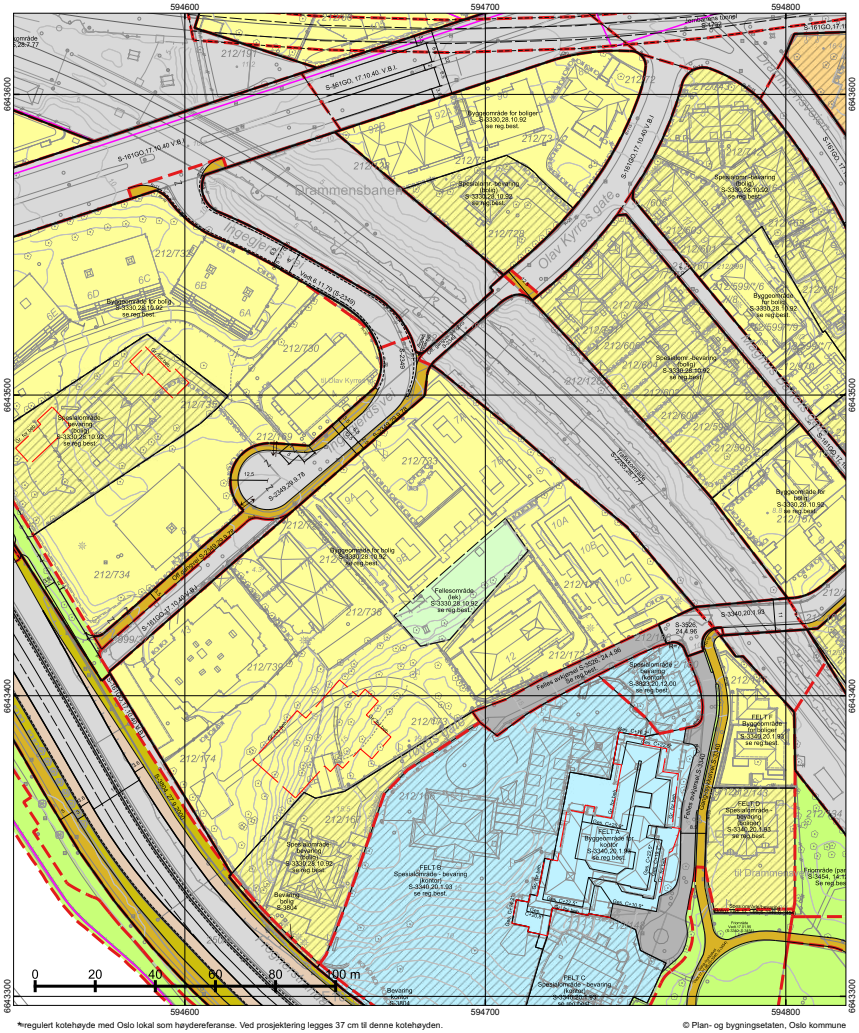
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2026
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-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154043/ 86527979
Deres ref.:
Adresse: Olav Kyrres gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/733

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

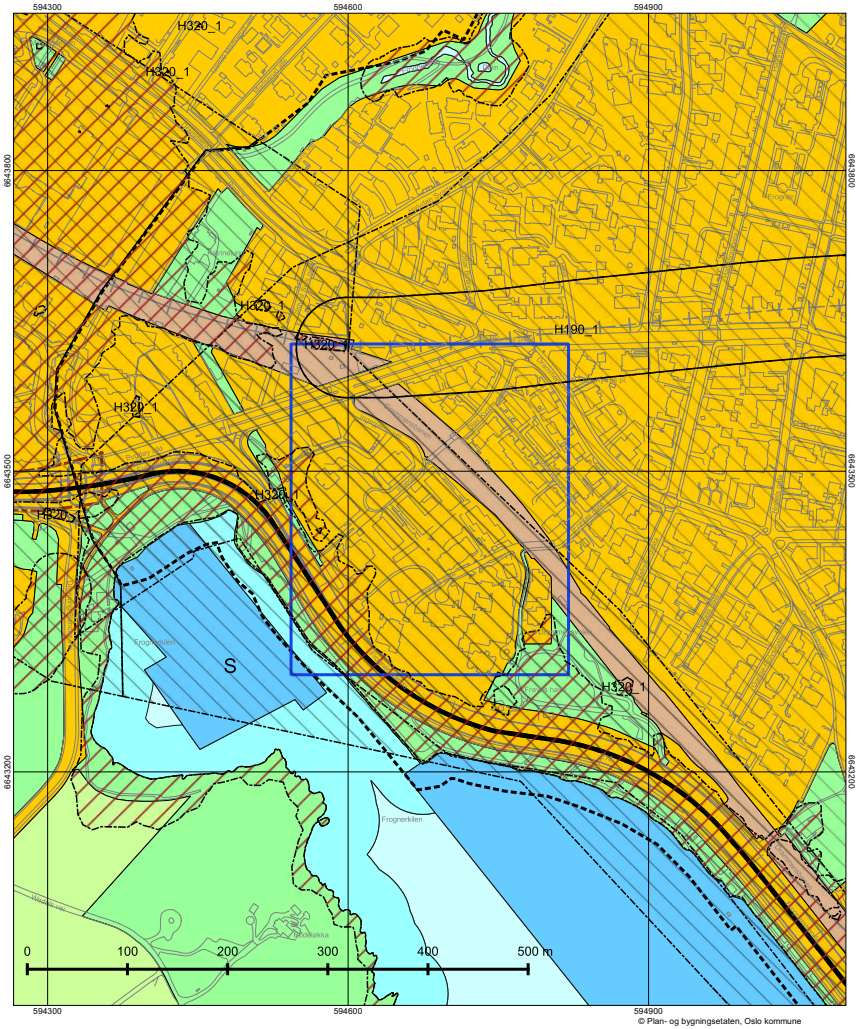
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 05.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154043/86527979
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

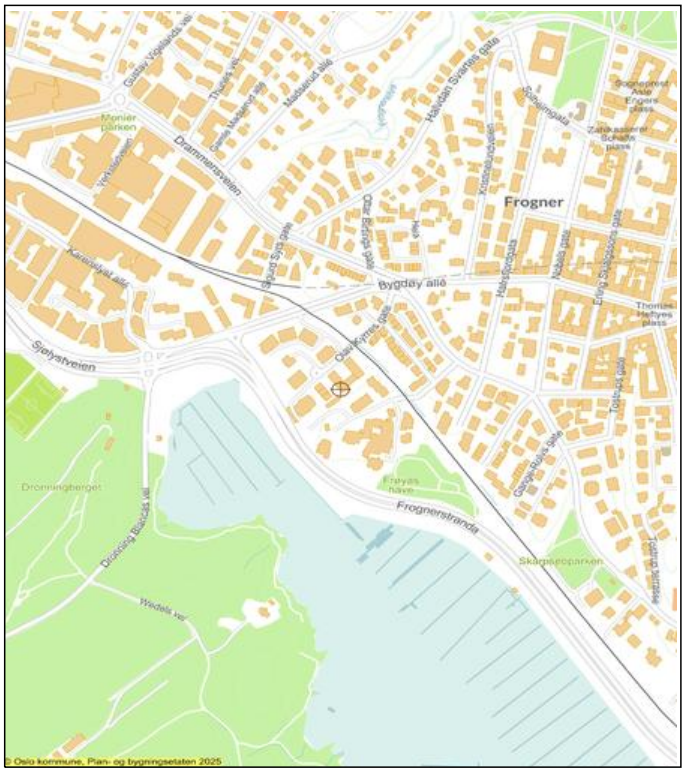
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Olav Kyrres gate 9 B
Gnr bnr : 212 / 733

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 05.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Olav Kyrres gate 9 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.03.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Jørstad
OLAV KYRRES GATE 9B

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527979
9036096

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 733

Vi viser til bestilling av 20260305 for OLAV KYRRES GATE 9B.

GNR. 212 BNR. 733

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.04.1898.

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

4294 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

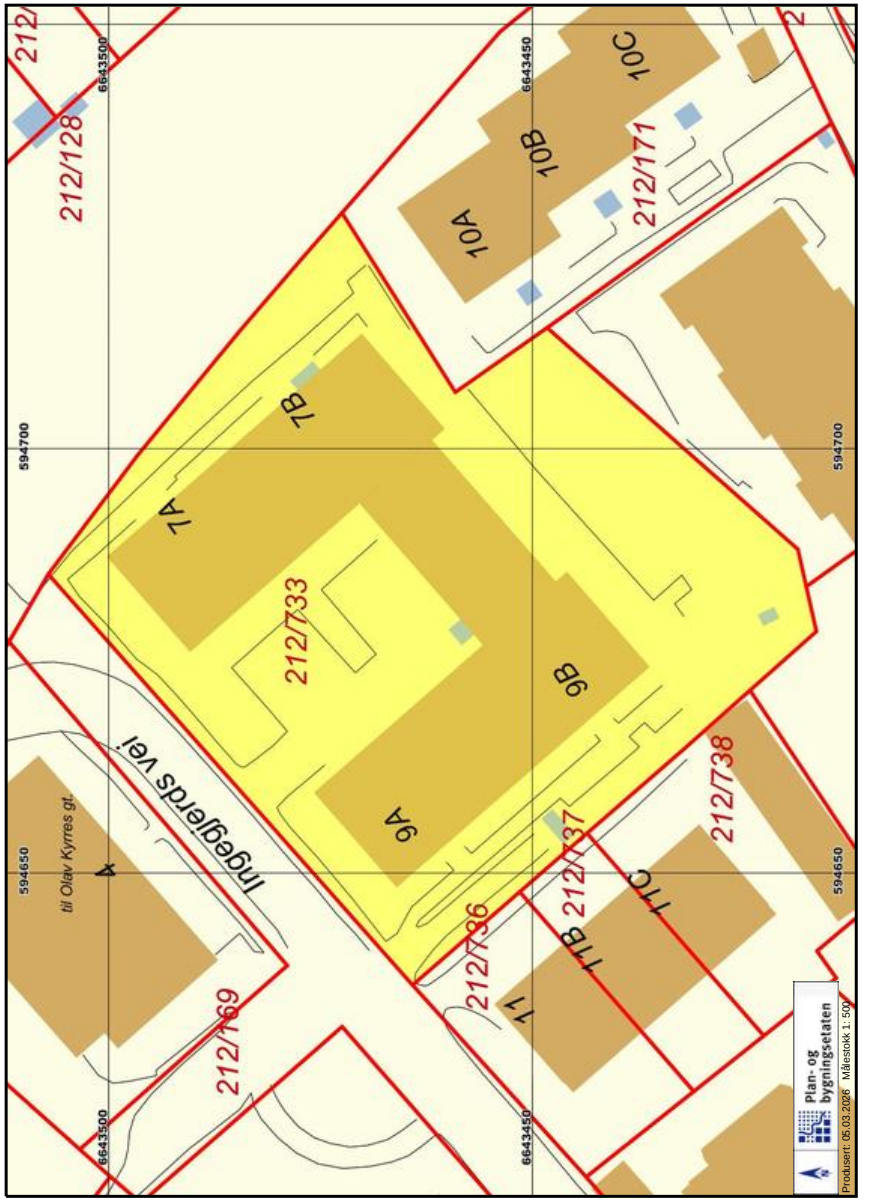
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2349

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Olav Kyrres gate - Frognerstranda - Bygdøy alle - Drammensbanen til boligområde m.m. (Bygdøy alle 94)

Vedtaksdato: 29.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801408
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V061179

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULER- INGSPLAN FOR KVARTALET OLAV KYRRES GATE - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLÉ - DRAMMENSBANEN - BOLIGOMRÅDE M.M.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I byggeområdet for boliger kan det oppføres følgende bygninger:

Felt A	3 terrasserte blokker. Søndre blokk nordre halvdel skal være i 3 etasjer og den søndre halvdel av denne blokk skal være i 2 etasjer. De øvrige 2 blokker skal være i maks 4 etasjer.
Felt B	En blokk i maks 4 etasjer og maks. 2100 m2 brutto gulvflate.
Felt C	Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ved brann kan det oppføres ny bebyggelse i maks. 2 etasjer med maks. 500 m2 gulvflate.

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer hvor mer enn 1/3 av arealet er innredet til boligformål, samt brutto m2 boligflate for plan som ellers ikke er medregnet.
Feltenes avgrensning følger grenser for bebyggelse. Det tillates maksimalt 30% 2-roms leiligheter (ekskl.kjøkken, bad, etc.) resten skal være 3-roms eller større.

§ 3. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser under bebyggelsen i felt A tilsvarende 0,6 bilplass pr. 2-roms leilighet og 0,9 plass pr. familieleilighet. Biloppstillingsplassene er felles for alle boligene innenfor reguleringsområdet unntatt Olav Kyrres gate 4 og 10.
Tilsvarende parkeringsnorm gjelder også for eventuell ny bebyggelse på Olav Kyrres gate 10 (felt C).

§ 4. Før byggetillatelse gis, skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten ifølge paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Planen skal ta sikte på å bevare eksisterende vegetasjon. Det skal avsettes plass for støyskjerming mot Frognerstranda og Bygdøy Allé.

§ 5. Dersom bebyggelsen langs Bygdøy Allé oppføres separat, skal det sikres gangatkomst til Olav Kyrres gate.

§ 6. Felles avkjørsel er felles for Olav Kyrres gate 6 og 10

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

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602530362
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210166	HARTVEDT ERIK HOLM		KRILLÅSVEIEN 109, 1386 ASKER
060239	REITAN KJELL	H0201	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
160933	CHRISTIE JAN	H0302	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
230847	JEGLEIM MARGIT	H0501	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
180751	BREISNES UNN		CALLE ALBAREDA 38-6A, 35009 LAS PALMAS, SPANIA, SPANIA
220642	SØRUM GRO JUNE	H0402	C/O MARY STRØM, OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
090652	KOEFOED JENS HENNING	H0101	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
171137	FONNE YOLANDE MARIE-C	H0102	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
920541933	JAP INVEST AS		Jenshaugveien 28, 1363 HØVIK
270342	MELTOFT ANN BJERKNÆS	H0203	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
151246	STRØM KARI JOHANNE	H0302	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
280360	HALLEEN BIRGITTE	H0103	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
230864	JENSSEN VENKE	H0403	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
140763	LANDE ELLEN SOFIE	H0101	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
120354	KULSETH ELISE INGUNN		LANGENESVEGEN 21, 5258 BLOMSTERDALEN
120241	OVERVAAG ANNE JOHANNE		POSTBOKS 784, 9258 TROMSØ
020549	GROTNÆSS AUDUN	H0203	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
281074	STRATFORD EVA WESSEL	U0101	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
070230	SELMER ODD ALF	H0102	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
300849	MELTOFT ROGER	H0203	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
170235	REICHELT LISE S REINSKOU	H0201	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
141250	ERIKSSON KARL-AXEL L	H0402	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
180235	CHRISTIE MARIT	H0302	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
170139	KNUDSEN TOR OLAF	H0202	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
030236	REICHBORN-KJENNERUD S.	H0303	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO

Doknr: 715133 Tinglyst: 24.06.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 3.4.19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979443552	OLAV KYRRES GATE 7/9 SAMEIET		Olav Kyrres gate 7A, 0273 OSLO
280245	KOEFOED GERD REIDUN	H0101	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
250989	KVIG CAMILLA ARNTSEN	H0302	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
200274	STRATFORD RICHARD N JOHN	U0101	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
171153	KHOURY JANETTE		OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
976095049	DEN DANSKE AMBASSADE		Postboks 4002 AMB, 0244 OSLO
170247	BERG-HANSEN DAG	H0502	LEIL. 55, OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
140345	JEGLEIM OLA	H0501	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
111058	WINTHER-LARSEN ANNE-M.	H0402	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
020861	THONER SISSEL	H0502	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
230547	HUSEBØ ANNE-LISE	H0203	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
081043	BREYER OLE JØRGEN	H0403	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
040948	STRØM ERIK MICHAEL	H0302	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
160953	GROV KARI MAASTAD		JØRGEN MOES GATE 24 G, 3613 KONGSBERG
291239	RINGEN ODD ARNFINN	H0302	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
170379	BERGAPLASS FREDRIK	H0103	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
081288	SVANBERG CAMILLA INANDA	H0303	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
150256	NILSEN STIG	H0202	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
250144	BÆRÅS ANNE BJØRG	H0402	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
220857	PAULSEN RUNAR		WIDTH ENDRESENS VEG 27, 6008 ÅLESUND
250950	ØVERMO INGEBJØRG LAACHE	H0301	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
150386	HOKHOLT KIM M T	H0303	OLAV KYRRES GATE 7 A, 0273 OSLO
211237	SØRUM MAY GRETHE	H0402	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
170783	SØNDRELI ARVID	H0302	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
080970	KVANDE ANETTE LILLEENGEN	H0301	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
010849	DAHL BIRGER		LANGENESVEGEN 21, 5258 BLOMSTERDALEN
160555	BJERKNES THRINE	H0203	OLAV KYRRES GATE 9 A, 0273 OSLO
020852	MYRLAND PÅL	H0101	OLAV KYRRES GATE 9 B, 0273 OSLO
300634	GJERSEM VALBORG GUSTAVA	H0103	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO
241148	HUSEBØ ULF ERIK	H0203	OLAV KYRRES GATE 7 B, 0273 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	733

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 3 av 3

02.04.2019 14.35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN ULR/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Codex Advokat Oslo AS v/adv. Lars-Henrik Windhaug	995 684 926	979 443 552	93256802

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 8744 St. Olavs plass	0028	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	733	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	979 443 552	SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9	Se bilag 2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se bilag 3	
		Nevner =	

18.3.19 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI

13.03.19 Innsenderens underskrift: Lars-Henrik Windhaug

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal i kjellerplan legges som tilleggsareal bygning for seksjoner 1, 4, 5, 8-11, 13, 14 , 16, 17, 19,20, 22-29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40-44, 48-53, 55-57. Ingen endring i eierbrøkene. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13.03.19	Lars-Henrik Windhaug

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Se bilag 6
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
13.03.19	Lars-Henrik Windhaug

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 13.03.19	Lars-Henrik Windhaug	Adv. Lars-Henrik Windhaug iht. fullmakt
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	733		1, 4, 5, 8-11, 13, 16, 17, 19, 20, 22, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 44, 48-51, 53, 55-57

Dato	Underskrift	Stempel
25.3.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
13.03.19	Lars-Henrik Windhaug

BILAG 2

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING PKT. 3

Orgnr.: 979443552 – Navn.: SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9
Oversikt over hjemmelshavere til seksjonene som skal endres

Snr.:	Fødselsnr./ Orgnr.:	Eiernavn	Dagens eierandel av seksjonen	Samvelt
	281074 [redacted]	Eva Stratford	½	
1	200274 [redacted]	Richard Stratford	½	
4	210166 [redacted]	Erik Holm Hartvedt	1/1	
5	976 095 049	Den Danske Ambassade	1/1	
8	171137 [redacted]	Yolande Fonne	1/1	
9	180751 [redacted]	Unn Breisnes	1/1	
10	170379 [redacted]	Fredrik Bergaplass	1/1	
	140763 [redacted]	Ellen Sofie Lande	½	
11	020852 [redacted]	Pål Myrland	½	
13	070230 [redacted]	Odd Selmer	1/1	
14	280360 [redacted]	Birgitte Halleen	1/1	
16	171153 [redacted]	Janette Jarun Khoury	1/1	
17	300634 [redacted]	Valborg Gjersem	1/1	
	090652 [redacted]	Jens Henning Koefoed	½	
19	280245 [redacted]	Gerd Koefoed	½	
	010849 [redacted]	Birger Dahl	½	
20	120354 [redacted]	Elise Ingunn Kulseth	½	
	160555 [redacted]	Thrine Bjerknes	½	
22	020549 [redacted]	Audun Grotnæss	½	
23	170235 [redacted]	Lise Reicheit	1/1	
24	220857 [redacted]	Runar Paulsen	1/1	
	170783 [redacted]	Arvid Sendreli	4/5	
25	250989 [redacted]	Camilla Arntsen Kvig	1/5	
26	150256 [redacted]	Stig Nilsen	1/1	
27	060239 [redacted]	Kjell Reitan	1/1	
	270342 [redacted]	Ann Bjerknæs	½	
28	300849 [redacted]	Roger Melloft	½	
	230547 [redacted]	Anne-Lise Husebø	½	
29	241148 [redacted]	Ulf Husebø	½	
31	170139 [redacted]	Tor Olaf Knudsen	1/1	
	151246 [redacted]	Karl Johanne Strøm	½	
32	040948 [redacted]	Erik Michael Strøm	½	
34	030236 [redacted]	Sissel Reichborn-Kjennerud	1/1	
35	080970 [redacted]	Anette Lilleengen Kvande	1/1	
37	250144 [redacted]	Anne-Bjørg Bærås	1/1	
	180235 [redacted]	Marit Christie	½	
38	160933 [redacted]	Jan Christie	½	
	081288 [redacted]	Camilla Svanberg	½	
40	150386 [redacted]	Kim Hokholt	½	
41	250950 [redacted]	Ingebjørg Laache	1/1	
42	160953 [redacted]	Karl Maastad Grov	1/1	
43	291239 [redacted]	Odd Ringen	1/1	
44	210967 [redacted]	HORN ESPEN BRIGITTE	1/2	
48	111058 [redacted]	Anne-Mette Winther-Larsen	1/1	
49	120241 [redacted]	Anne Johanne Mack Overvaag	1/1	
50	081043 [redacted]	Ole Breyer	1/1	
51	141250 [redacted]	Karl-Axel Eriksson	1/1	
52	230864 [redacted]	Venke Jenssen	1/1	
	211237 [redacted]	May Sørum	½	
53	220642 [redacted]	Gro Sørum	½	
55	170247 [redacted]	Dag Berg-Hansen	1/1	
	230847 [redacted]	Margit Jegleim	½	
56	140345 [redacted]	Ola Jegleim	½	
57	020861 [redacted]	Sissel Thoner	1/1	
44	921264 [redacted]	HORN ESPEN STENS BRK.	1/2	

Rettet opp etter avtale m/ Sølver Lars-Henrik Windhaug 18.3.19 Ellen

* Korrigert etter oversiktlista av 20.06.2019 EK.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

BILAG 3

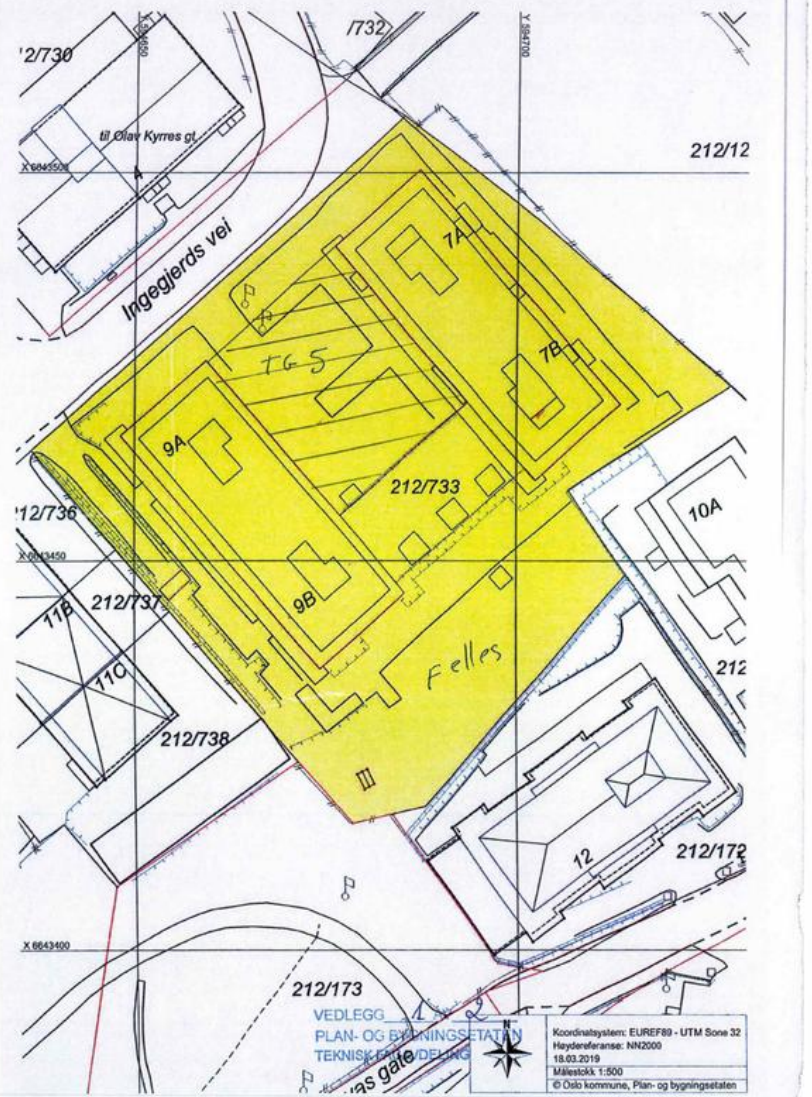
VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING PKT. 4

Orgnr.: 979443552 – Navn.: SAMEIET OLAV KYRRES GATE 7/9

Søknad om ny seksjonering av flere seksjoner i allerede seksjonert eiendom

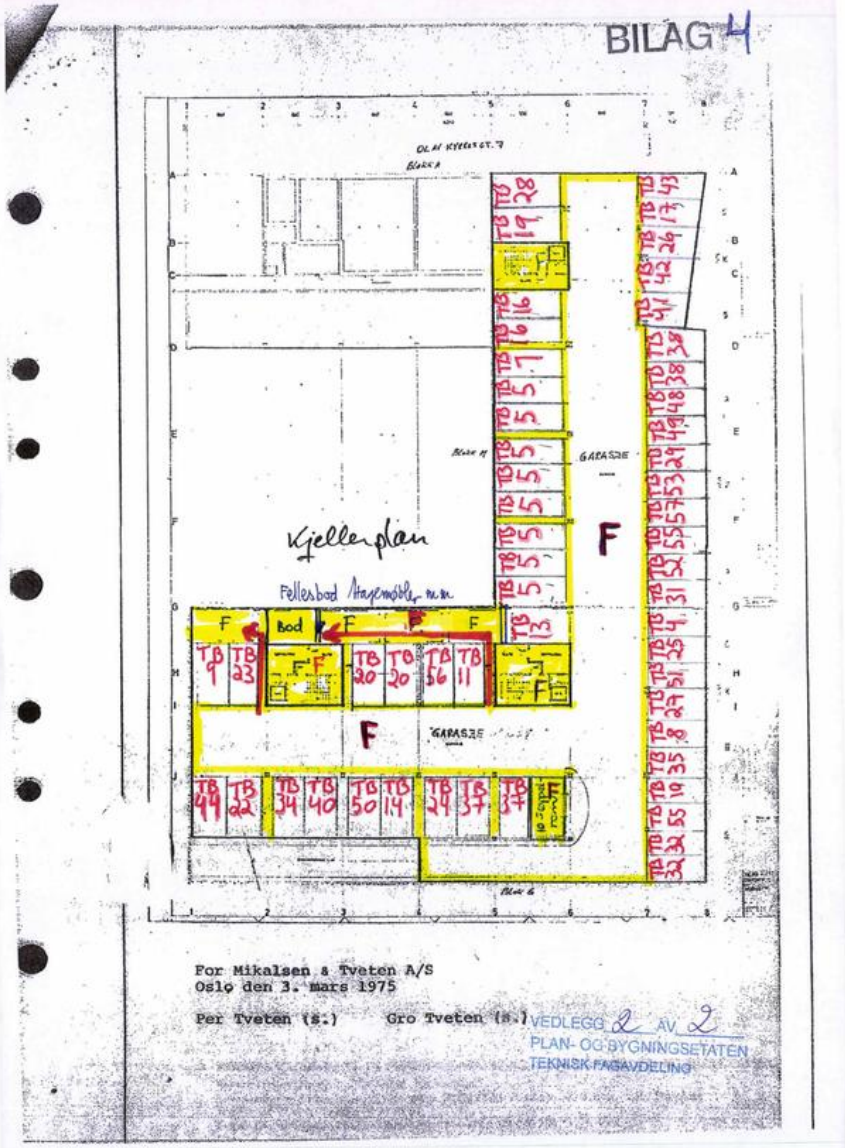
Snr.:	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	2109	B
4	B	1211	B
5	N	7113	BG
8	B	2109	B
9	B	913	B
10	B	2109	B
11	B	2109	B
13	B	2109	B
14	B	1872	B
16	B	2109	B
17	B	2109	B
19	B	1872	B
20	B	2109	B
22	B	2109	B
23	B	2109	B
24	B	913	B
25	B	2109	B
26	B	2109	B
27	B	913	B
28	B	2109	B
29	B	2109	B
31	B	2109	B
32	B	2109	B
34	B	2109	B
35	B	2109	B
37	B	2109	B
38	B	2109	B
40	B	2109	B
41	B	2109	B
42	B	913	B
43	B	2109	B
44	B	1368	B
48	B	2109	B
49	B	913	B
50	B	2109	B
51	B	2109	B
52	B	913	B
53	B	2109	B
55	B	1904	B
56	B	1904	B
57	B	1368	B
SUM Nevner		99992	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

BILAG 4



For Mikalsen & Tveten A/S
Oslo den 3. mars 1975

Per Tveten (s.) Gro Tveten (s.)

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/715133/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 1

Seksjonsnummer: 44

Navn på hjemmelshaver 1: ESPEN STENSBØL HORN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

221264 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 LENA BIRGITTE HORN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

Lena Birgitte Horn
(Signatur hjemmelshaver 2))

210967 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 2/6-2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 20

Seksjonsnummer: 10

Navn på hjemmelshaver 1: FREDRIK BERGAPLASS
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

170379 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29.05.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 2

Seksjonsnummer: 22

Navn på hjemmelshaver 1: AUDUN GROTNÆSS
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

020549 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 THRINE BJERKNÆS
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

160555 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Oslo,

Dato: 28.4.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 3

Seksjonsnummer: 311

Navn på hjemmelshaver 1: SISSEL REICHBORN-KJENNERUD
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

S.Reichborn-Kjennerud
(Signatur hjemmelshaver 1)

030236 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 .....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

.....
(Signatur hjemmelshaver 2))

.....
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4-2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 4

Seksjonsnummer: 410

Navn på hjemmelshaver 1: KIM HARALD TARANGER HOKHOLT
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

150386 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 CAMILLA INGRID SVANBERG
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

081285 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4-19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: ...5...

Seksjonsnummer: ...50...

Navn på hjemmelshaver 1: ...OLE BREYER...
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Ole J. Breyer
(Signatur hjemmelshaver 1)

C.81043 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

~~Navn på hjemmelshaver 2~~ 08 10 43 [redacted]
(~~Blokkbokstaver hjemmelshaver 2~~)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4 - 19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 06

Seksjonsnummer: 14

Navn på hjemmelshaver 1: BIRGITTE HALLEEN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Birgitte Halleen
(Signatur hjemmelshaver 1)

280360 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4 - 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 7

Seksjonsnummer: 24

Navn på hjemmelshaver 1: RUNAR PAULSEN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

220857 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: Oslo 4/5/2019

8 - 9

37

ANNE-BJØRG BÆRÅS

250144 [redacted]

(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

30.4.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 11

Seksjonsnummer: 9

Navn på hjemmelshaver 1: UNN BREIVIKEG
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Unn Breivik
(Signatur hjemmelshaver 1)

180751 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 12

Seksjonsnummer: 23

Navn på hjemmelshaver 1: LISE REICHELT
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Lise Reichelt
(Signatur hjemmelshaver 1)

170235 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 13 og 14

Seksjonsnummer: 12

Navn på hjemmelshaver 1: ELISE KULSETH
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Elise Kulseth
(Signatur hjemmelshaver 1)

120354 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 BIRGER DAHL
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

010844 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4 - 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 15

Seksjonsnummer: 16

Navn på hjemmelshaver 1: TARALT JEGLEIM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

230847 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 OLA JEGLEIM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

Ola Jeglem
(Signatur hjemmelshaver 2))

140345 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.4.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 16

Seksjonsnummer: 11

Navn på hjemmelshaver 1: PÅL MYRLAND
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Pål Myrland
(Signatur hjemmelshaver 1)

020852 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 ELLEN SOFIE LANDE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

Ellen Sofie Lande
(Signatur hjemmelshaver 2))

140763 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 17 + 18

Seksjonsnummer: 4B5

Navn på hjemmelshaver 1: ERIK MICHAEL STRØM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

E Strøm
(Signatur hjemmelshaver 1)

040948 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 KARI JOHANNE STRØM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

Kari Strøm
(Signatur hjemmelshaver 2))

151246 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 19 & 29

Seksjonsnummer: 55

Navn på hjemmelshaver 1: DAG BERG-HANSEN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

170247 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29/4 -19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 21

Seksjonsnummer: 35

Navn på hjemmelshaver 1: ANETTE LILLEENGEN KVANDE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Anette Lilleengen Kvande
(Signatur hjemmelshaver 1)

C8C97C [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29.04.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 22

Seksjonsnummer: 8

Navn på hjemmelshaver 1: YOLANDE FONNE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Yolande Fonne
(Signatur hjemmelshaver 1)

1711 37 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 .....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

.....
(Signatur hjemmelshaver 2))

.....
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 23

Seksjonsnummer: 27

Navn på hjemmelshaver 1: KJELL REITAN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Kjell Reitan
(Signatur hjemmelshaver 1)

06.02.39 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 .....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

.....
(Signatur hjemmelshaver 2))

.....
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 08.05.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 24

Seksjonsnummer: 51

Navn på hjemmelshaver 1: KARL-ARNE ERIKSSON
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

141250 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4-19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 25

Seksjonsnummer: 25

Navn på hjemmelshaver 1: ARVID SANDRELI
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

170783 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 CAMILLA KVIG
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

250989 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29.04.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 26

Seksjonsnummer: 4

Navn på hjemmelshaver/-e av seksjonen: ERIK HOLM HARTVEDT

210166 [redacted]

Dato: 23.10.2018

Signatur hjemmlshaver/-e:

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 27

Seksjonsnummer: 31

Navn på hjemmelshaver/-e av seksjonen: Tor Knudsen

Personnummer: 170139 [redacted]

Dato: 16/10 18

Signatur hjemmlshaver/-e:

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: ...28.....

Seksjonsnummer: ...52.....

Navn på hjemmelshaver 1: ...VENKE JENSSEN.....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

.....
(Signatur hjemmelshaver 1)

.....23084[redacted].....
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 .....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

.....
(Signatur hjemmelshaver 2))

.....
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato:.....30. april 2019.....

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 30

Seksjonsnummer: 57

Navn på hjemmelshaver 1: SISSEL THONER
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Sissel Thoner
(Signatur hjemmelshaver 1)

020861[redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 .....
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

.....
(Signatur hjemmelshaver 2))

.....
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 31

Seksjonsnummer: 53

Navn på hjemmelshaver 1: HAY GRETE SØRUM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

211237 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 GRO LOVE SØRUM
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

220142 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: (11002) 32 29

Seksjonsnummer:

Navn på hjemmelshaver 1: HUSEBØ ANNE-LISE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Anne-Lise Husebø
(Signatur hjemmelshaver 1)

230547 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 ULF ERIK HUSEBØ
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

241148 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29. April 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 33

Seksjonsnummer: 49

Navn på hjemmelshaver 1: ANNE JOHANNE OVERVAAG
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Anne Johanne Overvaag
(Signatur hjemmelshaver 1)

120241 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

DATO: 3/5-19

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 24

Seksjonsnummer: 49

Navn på hjemmelshaver 1: ANNE JOHANNE OVERVAAG
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

120241 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 24.3.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: nr 35 + nr. 36

Seksjonsnummer: leilighet nr. 38

Navn på hjemmelshaver 1: JAN CHRISTIE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

160933 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 MARIT CHRISTIE
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

180235 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 3 mai 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 38

Seksjonsnummer: 41

Navn på hjemmelshaver 1: INGEBJØRG LAACHE...ØVERMO
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

25.09.50 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 06/05-19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 38

Seksjonsnummer: 42

Navn på hjemmelshaver 1: KARI MAASTAD GROV
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Kari M. Grov
(Signatur hjemmelshaver 1)

160953 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 1/5 - 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 39

Seksjonsnummer: 26

Navn på hjemmelshaver 1: STIGNILSEN
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

Stignilsen
(Signatur hjemmelshaver 1)

150256 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4 - 2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 40

Seksjonsnummer: 11

Navn på hjemmelshaver/-e av seksjonen: Valborg Gjertsen

Personnummer: 300634 [redacted]

Dato: Oslo 23/10-2018

Signatur hjemmlshaver/-e: Valborg Gjertsen

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 41

Seksjonsnummer: 23

Navn på hjemmelshaver 1: [redacted]
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

[redacted]
(Signatur hjemmelshaver 1)

29.12.3[redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 [redacted]
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

[redacted]
(Signatur hjemmelshaver 2))

[redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30.04.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 42

Seksjonsnummer: 28

Navn på hjemmelshaver 1: ROGER MELTOFT
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

300849 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 ANN BJERKNÆS MELTOFT
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

Ann Bjerknæs Meltoft
(Signatur hjemmelshaver 2))

270942 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/4-2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 43

Seksjonsnummer: 19

Navn på hjemmelshaver 1: GERD REIDUN KOEFOED
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

280245 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 JENS JØRGEN KOEFOED
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

070641 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 29.04.2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: P166, 166, 44 og 45

Seksjonsnummer: 46

Navn på hjemmelshaver 1: JANETTE KHOURY
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

171153 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 JANETTE KHOURY
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

171153 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 08.05.19

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 44

Seksjonsnummer: 1

Navn på hjemmelshaver 1: EVA WESSEL STRATFORD
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 1)

(Signatur hjemmelshaver 1)

281074 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 1)

Navn på hjemmelshaver 2 RICHARD STRATFORD
(Blokkbokstaver hjemmelshaver 2)

(Signatur hjemmelshaver 2))

200274 [redacted]
(Personnummer hjemmelshaver 2)

Dato: 30/04/2019

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 47-54

Seksjonsnummer: 5

Navn på hjemmelshaver/-e av seksjonen: DANMARKS AMBASSADE
ORG.NR. 976095099

Dato: 2/5-19

Signatur hjemmlshaver/-e:

JARL FRIIS-HADSEN
AMBASSADØR

ERKLÆRING OM SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL I GRUNN

Eierseksjonssameiet Olav Kyrresgate 7/9 har på ekstraordinært sameiermøte 27. september 2018 med 2/3 flertall besluttet at avtaler om bruksrett til garasjeplass på fellesareal skal bortfalle ved å reseksjonere parkeringsplassene på fellesarealet til tilleggsareal i grunn til de seksjonen som er begunstiget etter nevnte avtaler.

Som berørt hjemmelshaver gir jeg/vi samtykke til reseksjoneringen:

Biloppstillingsplassnummer/-e: 55

Seksjonsnummer: 13

Navn på hjemmelshaver/-e av seksjonen: ODD SELMER
Personnummer: 070230 [redacted]

Dato: 23.05.2019

Signatur hjemmlshaver/-e:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

nr. 13458 / 19 75
avskrift 8/7

BEGJÆRING TIL

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Gnr. 2 1 2 Bnr. 7 3 3

Undertegnede Mikalsen & Tveten A/S begjærer hermed eiendommen Olav Kyrres gate 7 oppdelt i 57 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. På eiendommen Olav Kyrres gate 7 er det under oppføring 3 sammenhengende bygninger med tilsammen 55 leiligheter, 1 kontor samt 1 arkiv/lager.

   Bygning nr. 1 (blokk G) er på 4 etasjer,
   bygning nr. 2 (blokk M) er på 1 etasje og
   bygning nr. 3 (blokk A) er på 5 etasjer.

   Alle leilighetene har bad og W.C. og er fullt funksjonsdyktige.

2. Innehaverene av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieandelen. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet / kontor / arkiv/lager og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Seksjon nr. 5 skal ha eksklusiv bruksrett til det have og parkeringsanlegg som innrammes av blokk A, blokk M, blokk G og en linje fra hjørnet av blokk G til hjørnet av blokk A.

4. [redacted]

5. Sameiet forbeholdes panterett med kr. 10.000,- pr. seksjon til dekning for fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første kjøpesum og være uten opptrinnsrett.

6. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side - både økonomisk og ikke økonomisk - kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten. Det anses som vesentlig mislighold at andel fellesutgifter ikke betales etter 14 dagers skriftlig varsel.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

- 2 -

7. Fordelingsliste.

Seksj. nr.	Garasje kontor leil.nr.	Etasje Blokk	Brutto areal i m2	Ant. beb. rom	Balk. terr. m2.	Bod nr.	Eierandel i prosent.
1	011	U-blokk G	134	4	-	1- 1A	2,109
2	012	U- " G	64	2	-	2- 2A	1,006
3	013	U- " G	64	2	-	3- 3A	1,006
4	014	U- " G	77	2	-	4- 4A	1,211
5	015	U-blokk A-M-G	452	-	-	-	7,113
6	016	U-blokk M	118	-	-	56	1,856
7	017	U-blokk A	79	2	-	5- 5A	1,243
8	101	1-blokk G	134	4	17	6- 6A	2,109
9	102	1- " G	58	1	13	7- 7A	0,913
10	103	1- " G	134	4	13	8- 8A	2,109
11	104	1- " G	134	4	13	9- 9A	2,109
12	105	1- " G	58	1	13	10-10A	0,913
13	106	1- " G	134	4	17	11-11A	2,109
14	107	1-blokk A	119	3	17	12-12A	1,872
15	108	1- " A	58	1	13	13-13A	0,913
16	109	1- " A	134	4	13	14-14A	2,109
17	110	1- " A	134	4	13	15-15A	2,109
18	111	1- " A	58	1	13	16-16A	0,913
19	112	1- " A	119	3	17	17-17A	1,872
20	201	2-blokk G	134	4	17	18-18A	2,109
21	202	2- " G	58	1	13	19-19A	0,913
22	203	2- " G	134	4	13	20-20A	2,109
23	204	2- " G	134	4	13	21-21A	2,109
24	205	2- " G	58	1	13	22-22A	0,913
25	206	2- " G	134	4	17	23-23A	2,109
26	207	2-blokk A	134	4	17	24-24A	2,109
27	208	2- " A	58	1	13	25-25A	0,913
28	209	2- " A	134	4	13	26-26A	2,109
29	210	2- " A	134	4	13	27-27A	2,109
30	211	2- " A	58	1	13	28-28A	0,913
31	212	2- " A	134	4	17	29-29A	2,109
32	301	3-blokk G	134	4	17	30-30A	2,109
33	302	3- " G	58	1	13	31-31A	0,913

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

- 3 -

Seksj. nr.	Garasje kontor leil.nr.	Etasje Blokk		Brutto areal i m2.	Ant. beb. rom	Balk. terr. m2	Bod nr.	Eierandel i prosent.
34	303	3-blokk	G	134	4	13	32-32A	2,109
35	304	3- "	G	134	4	13	33-33A	2,109
36	305	3- "	G	58	1	13	34-34A	0,913
37	306	3- "	G	134	4	17	35-35A	2,109
38	307	3-blokk	A	134	4	17	36-36A	2,109
39	308	3- "	A	58	1	13	37-37A	0,913
40	309	3- "	A	134	4	13	38-38A	2,109
41	310	3- "	A	134	4	13	39-39A	2,109
42	311	3- "	A	58	1	13	40-40A	0,913
43	312	3- "	A	134	4	17	41-41A	2,109
44	401	4-blokk	G	87	2	50	42-42A	1,368
45	402	4- "	G	121	3	40	43-43A	1,904
46	403	4- "	G	121	3	40	44-44A	1,904
47	404	4- "	G	87	2	50	45-45A	1,368
48	405	4-blokk	A	134	4	17	46-46A	2,109
49	406	4- "	A	58	1	13	47-47A	0,913
50	407	4- "	A	134	4	13	48-48A	2,109
51	408	4- "	A	134	4	13	49-49A	2.109
52	409	4- "	A	58	1	13	50-50A	0,913
53	410	4- "	A	134	4	17	51-51A	2,109
54	501	5-blokk	A	87	2	50	52-52A	1,368
55	502	5- "	A	121	3	40	53-53A	1,904
56	503	5- "	A	121	3	40	54-54A	1,904
57	504	5- "	A	87	2	50	55-55A	1,368

W.C. nr. 1 er tillagt arkiv/lager nr. 016.

Vedlegg: Tinglysningsgjenpart av begjæring samt tegninger.

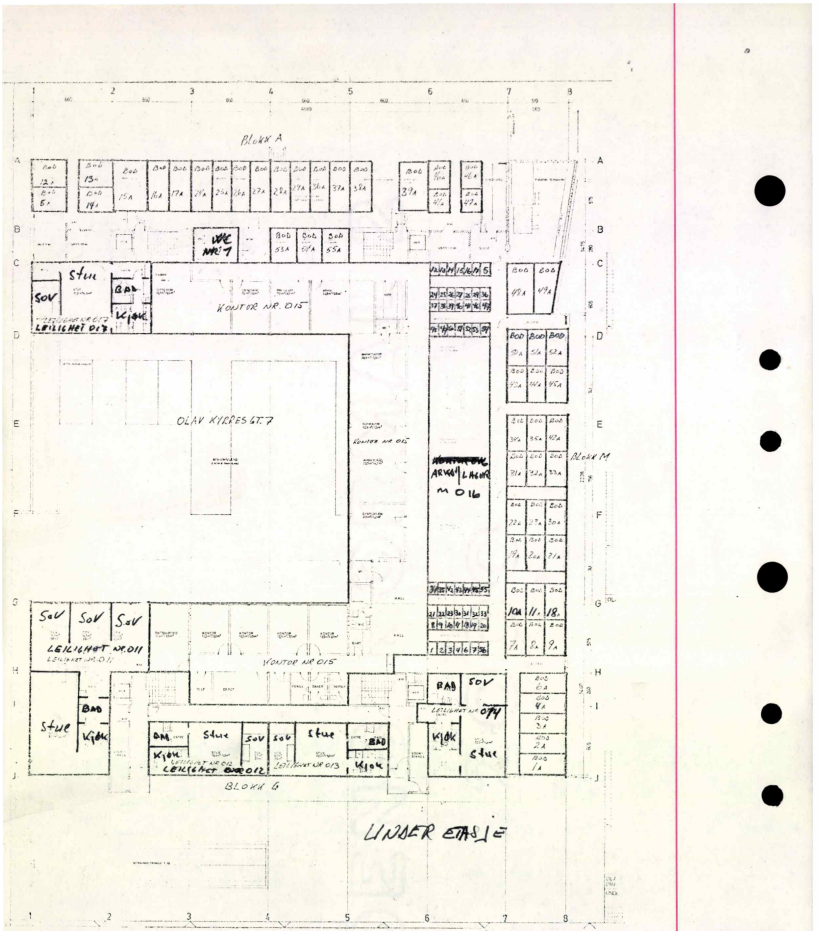
Oslo, den 3. 7.1975

MIKALSEN & TVETEN A/S

Per Tveten (s.) Gro Tveten (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



For Mikalsen & Tveten A/S
Oslo, den 3. mars 1975
Per Tveten (s.) Gro Tveten (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

- 4 -

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriverne er over 20 år.

D. U. S.

Tor Jørgen Svendsen. (s.) _____

født adv.fullm. født _____

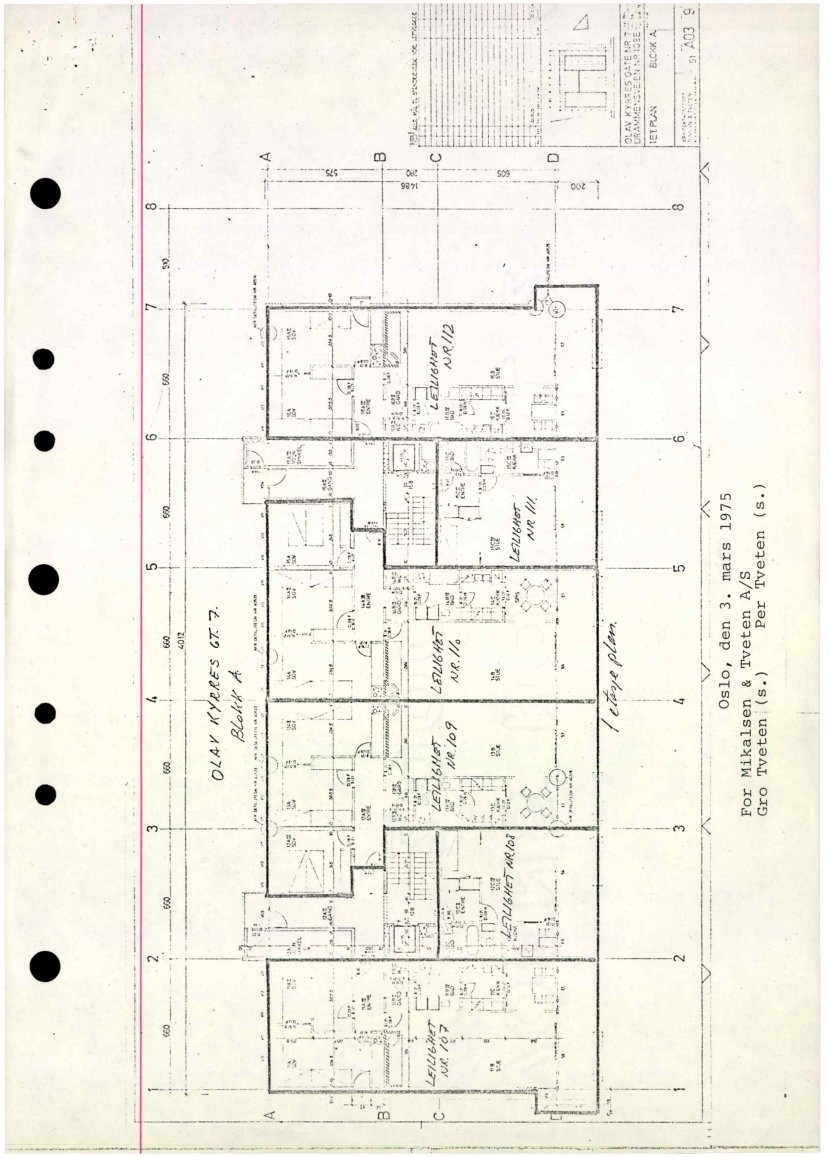
adr. ANDRESENS BANK A/S ~~Eiendomsavdelingen~~ adr. _____

_____ _____

1 fr. attest beror her.

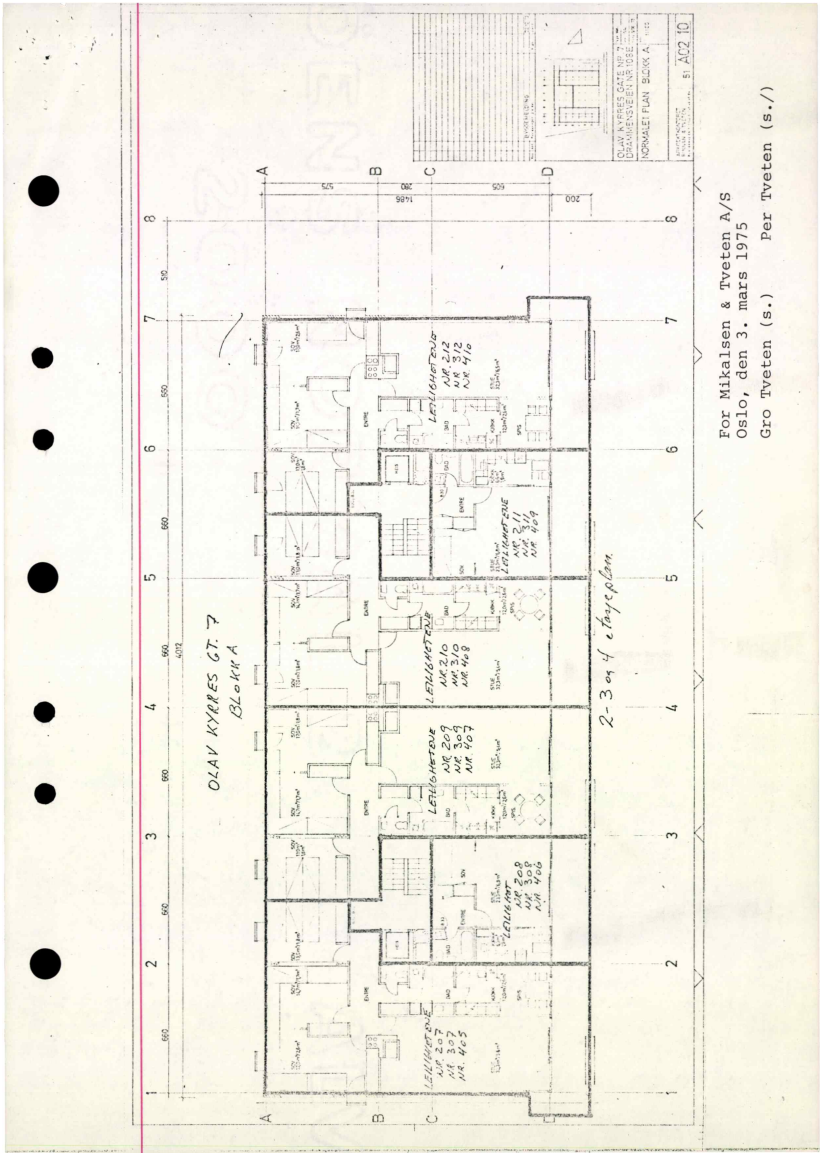
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



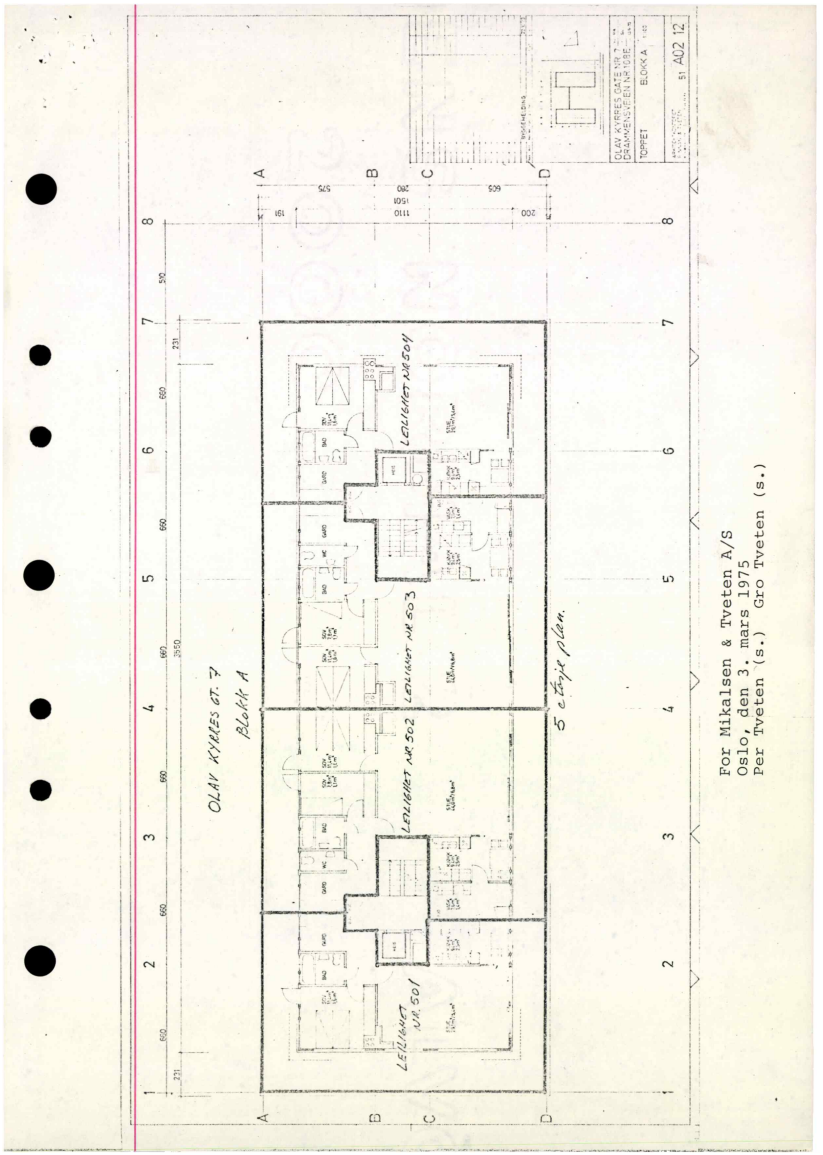
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



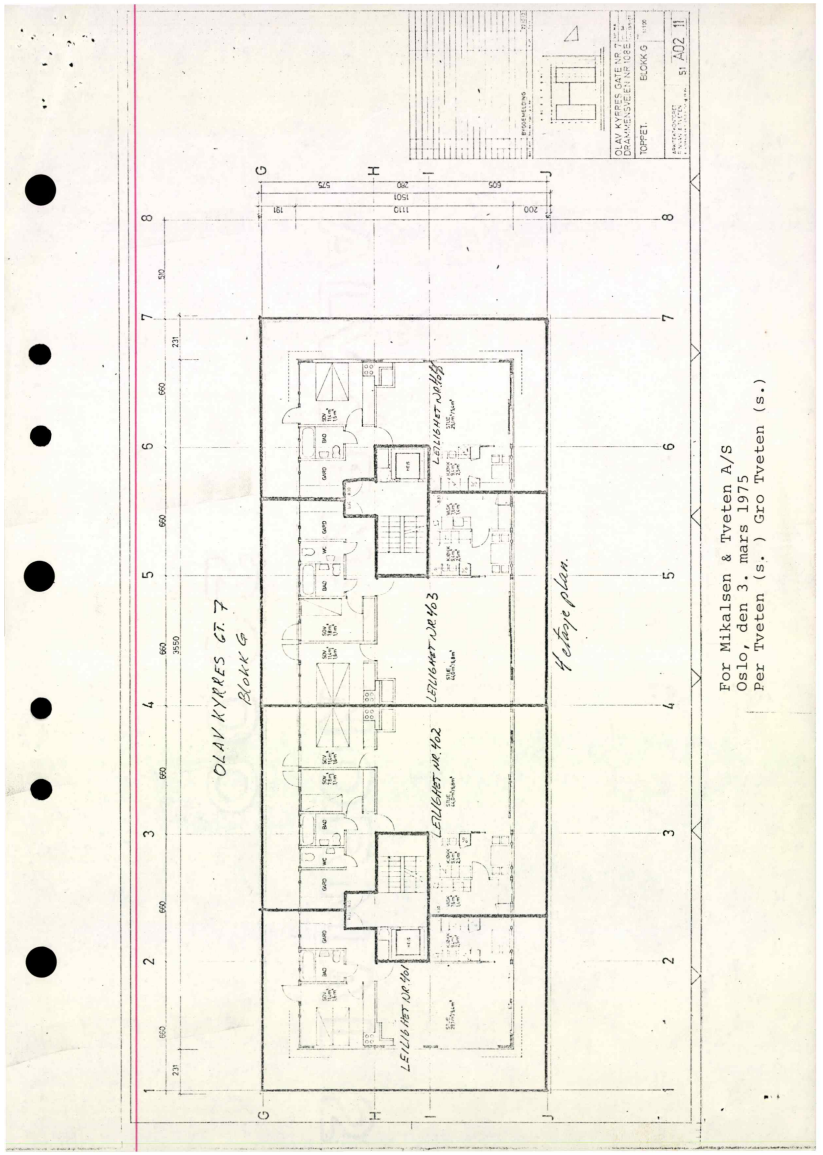
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



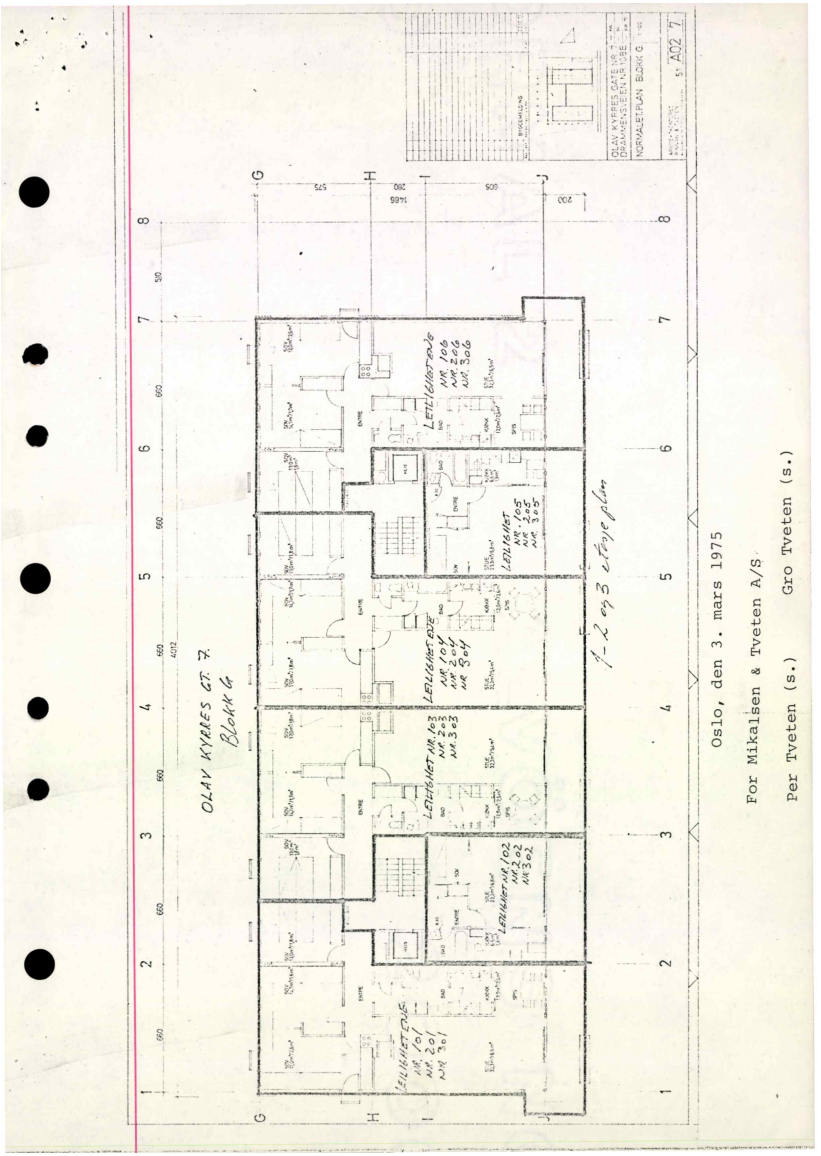
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



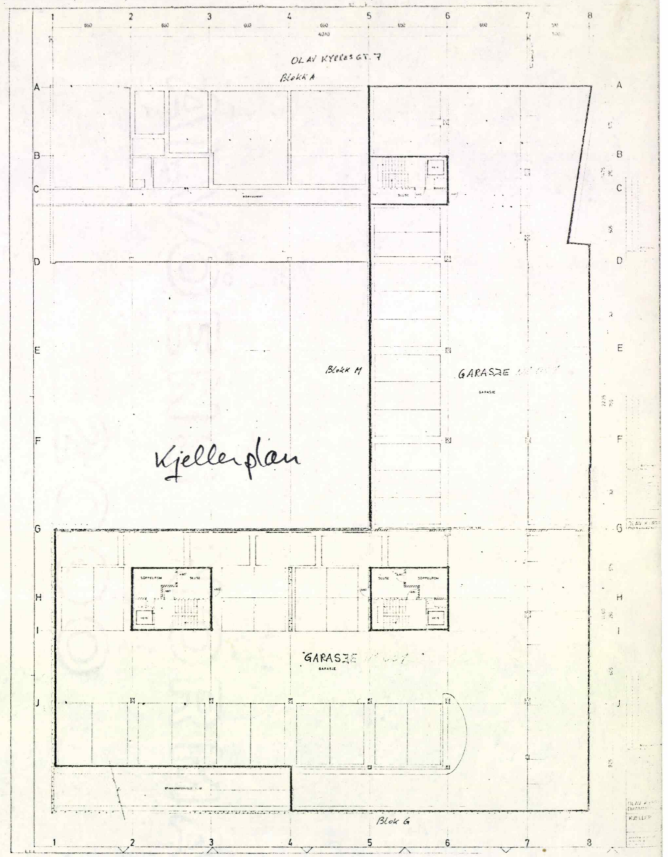
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11



For Mikalsen & Tveten A/S
Oslo den 3. mars 1975

Per Tveten (s.) Gro Tveten (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/513458/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 10:11

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

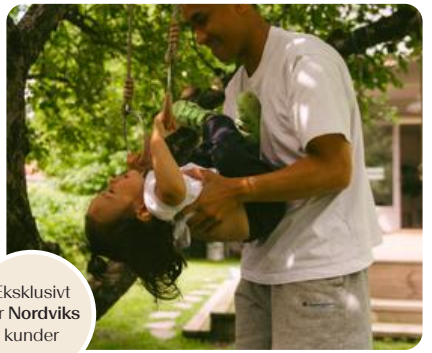
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0559/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Olav Kyrres gate 9B 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 733, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no